Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3769/26
L-BAIL-683/26

Audience publique extraordinaire du 29 octobre 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 Mariame YAZBACK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 8 octobre 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 5 août 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 octobre 2026.

A la prédite audience, Maître Mariame YAZBACK, 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 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 5 août 2026, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 7.350 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 9.310 euros pour inclure les mois échus depuis le dépôt de la requête introductive. Il y a lieu d'en donner acte.
- condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.100 euros à titre de garantie locative jamais prestée,
- prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 17 novembre 2025 et ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) endéans un délai de huit jours à compter du présent jugement,
- condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.000 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, PERSONNE2.) 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, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 17 novembre 2025, elle a donné en location à PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE2.). Le loyer a été fixé au montant de 980 euros charges comprises.

Il ressort des explications reçues à l'audience que PERSONNE2.) accuse d'importants arriérés de loyers et d'avances sur charges pour un montant total de 9.310 euros (janvier à octobre 2026).

PERSONNE2.) n'aurait encore jamais presté la garantie locative de 1.100 euros.

Il y aurait ainsi lieu de résilier le contrat de bail et de condamner PERSONNE2.) au déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement.

Appréciation

Il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées en cause que par un contrat de bail du 17 novembre 2025, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE2.). Le loyer, charges inclus, a été fixé au montant de 980 euros.

Au vu des explications fournies par PERSONNE1.), 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 fondée pour la somme réclamée.

La demande de PERSONNE1.) est partant fondée pour le montant réclamé de 9.310 euros.

Conformément à la demande de PERSONNE1.), il y a encore lieu de condamner PERSONNE2.) à prester la garantie locative contractuellement prévue de 1.100 euros.

PERSONNE2.) est par conséquent condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de (9.310 + 1.100) **10.410 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 8.450 euros à compter du 6 août 2026 et sur la somme de 1.960 euros à compter du 8 octobre 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.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande PERSONNE1.) 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 PERSONNE2.), il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE2.) 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 PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé de 9.310 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de la garantie locative non prestée pour le montant réclamé de 1.100 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **(9.310 + 1.100) 10.410 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 8.450 euros à compter du 6 août 2026 et sur la somme de 1.960 euros à compter du 8 octobre 2026, jusqu'à solde ;

déclare résilié le contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef 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, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **500 euros** ;

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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