

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3086/25
L-BAIL-380/25

Audience publique du 8 octobre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

représentée par la société ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN SARL, établie à L-9234 DIEKIRCH, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian BILTGEN

comparant à l'audience par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

comparant en personne à l'audience du 19 mai 2025

ne se présentant plus à l'audience du 24 septembre 2025

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 24 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 mai 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 24 septembre 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Christian BILTGEN, en représentation de l'ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) n'était ni présente ni représentée.

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 avril 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 23.200.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux sur la somme de 11.250.- EUR à partir du 16 juillet 2024 et sur le surplus à partir de la demande en justice jusqu'à solde et la partie défenderesse s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine suivant la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) demande encore à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir et de fixer l'indemnité d'occupation à 1.450.-EUR par mois.

La requérante sollicite finalement 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.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 15 mars 2019, elle a donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE2.), le tout moyennant un loyer mensuel de 1.250.- EUR ainsi que de 200.- EUR d'avances sur charges locatives.

Elle fait valoir que depuis le mois d'août 2022, la défenderesse s'acquitterait des loyers et avances sur charges avec retard voir pas du tout. PERSONNE2.) serait actuellement, au jour du dépôt de la requête, redevable de 23.200.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

La requérante soutient encore que le non-paiement des loyers et avances sur charges constituerait un manquement grave du défendeur à ses obligations de locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande pour y inclure le loyer et les avances sur charges pour les mois de mai à septembre 2025, de sorte que la demande s'élève au montant total de 30.450.-EUR.

Appréciation

PERSONNE2.) régulièrement convoquée à comparaître à l'audience du 19 mai 2025, y a comparu en personne mais n'a plus comparu lors de l'audience des plaidoiries du 24 septembre 2025, date à laquelle l'affaire avait été refixée, de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer 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 la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de la partie défenderesse qui ne s'est pas présentée 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 30.450.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 11.250.- EUR à partir du 16 juillet 2024, date de la mise en demeure, et sur les sommes de 11.950.-EUR et 7.250.-

EUR à partir des 24 avril et 24 septembre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

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.

Dans la mesure où PERSONNE2.) reste actuellement redevable de multiples loyers et d'avances sur charges et qu'elle ne s'est pas présentée à l'audience pour se justifier, 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 et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

En l'espèce, l'indemnité d'occupation mensuelle est à fixer au montant de 1.450.-EUR.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 300.- 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 faire droit à cette demande.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, 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 30.450.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 30.450.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 11.250.- EUR à partir du 16 juillet 2024, date de la mise en demeure, et sur les sommes de 11.950.- EUR et 7.250.-EUR à partir des 24 avril et 24 septembre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement ;

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 quarante 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 cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle reduite par PERSONNE2.) au montant de 1.450.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 300.- 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