

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3087/25
L-BAIL-21/25

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, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Astrid BUGATTO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Julie OÉ, avocate, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 5 mai 2025 (Répertoire No. 1487/25) ayant toisé la demande en condamnation du défendeur aux arriérés de loyers et refixé le volet concernant la résiliation du bail et le déguerpissement du défendeur.

A l'audience publique du 24 septembre 2025 à laquelle l'affaire avait été refixée pour la continuation des débats, Maître Astrid BUGATTO et Maître Julie OÉ, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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 :

Les rétroactes

Par requête déposée au greffe le 16 janvier 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 2.750.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et la somme de 1.650.- EUR à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le bail existant entre parties et le défendeur s'entendre encore condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine suivant la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

A l'audience du 26 mars 2025, le requérant a indiqué que trois mois d'arriérés de loyers auraient été réglés au courant du mois de mars 2025, toutefois le mois de mai 2024 resterait toujours en défaut auquel il conviendrait d'y ajouter le loyer pour mars 2025.

Quant à la demande en octroi d'une indemnité de relocation, il a demandé à ce que cette demande soit réservée.

Revu le jugement n° 1487/25 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 5 mai 2025 dont le dispositif est conçu comme suit :

« le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des arriérés de loyers pour y inclure les mois de mai 2024 et de mars 2025,

déclare la demande recevable ;

dit la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée pour le montant de 3.300.- EUR,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) au titre des arriérés de loyers le montant de 3.300.-EUR, à augmenter des intérêts à partir de la demande en justice à savoir sur la somme de 2.200.- EUR à partir du 16 janvier 2025 et sur la somme de 1.100.- EUR à partir du 25 mars 2025, le tout jusqu'à solde,

pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **mercredi, 24 septembre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15** en vue de déterminer si PERSONNE2.) s'est conformé à son obligation d'apurer les arriérés de loyers et de s'acquitter des loyers futurs aux échéances contractuelles ;

réserve le surplus. »

A l'audience du 24 septembre 2025, le requérant a fait valoir que seul le loyer pour le mois de septembre 2025 n'aurait pas été réglé par PERSONNE2.). Toutefois, la partie défenderesse aurait systématiquement payé les loyers avec retard tel que cela ressortirait des extraits de compte versés en cause. Il y aurait dès lors lieu de condamner le défendeur à régler le loyer de septembre 2025. PERSONNE1.) a encore a réitéré sa demande en déguerpissement et a également maintenu sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Cependant, la demande en obtention d'une d'indemnité de relocation serait à réserver.

La partie défenderesse pour sa part s'est rapportée à prudence de justice.

Appréciation

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance, portant sur un loyer échu depuis la demande initiale, présente un lien suffisant avec cette dernière pour être déclarée recevable.

Conformément à l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur est tenu de régler le loyer aux échéances convenues.

Au vu des explications fournies à l'audience par le requérant et en l'absence de toute contestation sérieuse de la part de PERSONNE2.), la demande relative aux arriérés de loyers pour le mois de septembre 2025 est fondée. Il y a donc lieu de faire droit à la somme réclamée de 550.-EUR.

La partie requérante n'ayant ni sollicité d'intérêts sur ce loyer, ni demandé l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire — contrairement aux autres arriérés mentionnés dans la requête et entre-temps apurés — il n'y a pas lieu de statuer sur ces points.

Le paiement du loyer constitue l'une des obligations principales du preneur, le montant convenu représentant la contrepartie de la jouissance du bien loué. Le non-paiement des loyers et des avances sur charges aux échéances prévues constitue une violation grave des obligations contractuelles du locataire, susceptible à elle seule de justifier la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

Le bailleur, qui met un logement à disposition, est en droit d'attendre une rentrée d'argent régulière. Il ne saurait être contraint de patienter indéfiniment pour faire valoir ses droits.

Il appartient toutefois au juge d'apprécier, au regard des circonstances de l'espèce, si le manquement présente une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, en tenant compte de l'ensemble des éléments du dossier.

En l'espèce, malgré la possibilité qui lui avait été offerte de régulariser sa situation, le défendeur ne s'est pas conformé à ses obligations. Il a réglé les loyers des mois de mai à août 2025 avec un retard significatif, dépassant parfois un mois. De surcroît, le loyer du mois de septembre 2025 demeure impayé.

Il y a donc lieu de constater que le défendeur a gravement manqué à ses obligations locatives. Ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail à ses torts exclusifs, ainsi que sa condamnation à déguerpir, sous réserve

de lui accorder un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Il convient en outre de réserver la demande relative à l'indemnité de relocation.

Enfin, dans la mesure où le litige n'est pas entièrement tranché, la demande d'indemnité de procédure ainsi que les frais sont également à réserver.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers pour le mois de septembre 2025 fondée pour la somme de 550.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 550.- EUR ;

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 endéans deux mois 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 ;

réserve le surplus ainsi les frais et dépens de l'instance, avec la précision que l'affaire sera réappelée à la demande de la partie requérante.

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