

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3255/25
L-BAIL-701/25

Audience publique du 20 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

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Belvaux

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 6 octobre 2025

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 31 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 octobre 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Nicolas BAUER fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), 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 au greffe le 31 juillet 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) 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 44.978,20.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La demanderesse sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.500.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire ainsi que le remboursement de 1.600.-EUR de frais d'agence (immobilière).

Finalement, la requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.-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.

À l'audience des plaidoiries, la société anonyme SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour y inclure le mois d'août 2025 échu, le locataire ayant quitté les lieux à la fin du mois en question, de sorte que le montant total s'élève dorénavant à 46.916,60.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante expose que suivant contrat de bail signé en date du 31 juillet 2022, la partie défenderesse a pris en location un appartement meublé situé dans une résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer initial de 1.600.-EUR ainsi que de 200.-EUR d'avances sur charges.

La requérante soutient que, depuis septembre 2022, la partie défenderesse demeure en défaut de paiement pour la majorité des loyers échus.

En outre, la partie défenderesse n'aurait jamais versé la garantie bancaire à hauteur de 3.200.- EUR.

Enfin, elle serait encore redevable de la somme de 1.600.-EUR à titre de frais d'agence pour la location du bien en question.

Sur question du tribunal, la partie requérante a précisé que les frais réclamés revenaient *in fine* à l'agence immobilière. Quant à l'éventuelle incidence de cet élément sur la procédure, elle s'est rapportée à prudence de justice.

Appréciation

Quant à la compétence du tribunal

Aux termes de l'article 3, 3° du Nouveau Code de Procédure civile, le tribunal de paix a une compétence exclusive pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution de baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

La compétence exclusive du tribunal de paix en matière de bail à loyer fait l'objet d'une interprétation restrictive par les tribunaux. Cette compétence ne s'étend notamment pas aux actions dirigées contre l'assureur du bailleur, aux actions dirigées par le bailleur contre la caution du locataire, aux actions en paiement d'une indemnité d'occupation due en exécution d'un autre contrat ou aux actions en dommages-intérêts qu'un locataire évincé peut réclamer au propriétaire sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, (cf. Th. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, éd. Paul Bauler 2012, n° 151).

La compétence que le juge de paix tire de l'article 3, 3° du titre préliminaire du Code de Procédure civile, respectivement de l'article 3, 3° du titre premier du livre premier du Nouveau Code de Procédure civile, tient à la seule nature du contrat. Dès lors le juge de paix, compétent pour statuer

sur les contestations en matière de bail à loyer des immeubles, reste compétent pour en connaître après l'expiration du bail, même si l'instance a été introduite après la fin du bail (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Comptendu de jurisprudence, n° 217, p. 390).

L'article 3, 3° précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (cf. M. HARLES, op. cit.).

D'après la pièce n°2 versée au dossier, les « frais d'agence » sollicités correspondent à une facture adressée à la défenderesse par la société « SOCIETE2.) s.à r.l.-S », une agence immobilière, qui réclame un mois de loyer à titre d'honoraires pour la mise en location du bien concerné.

Il ne s'agit donc pas d'un litige entre bailleur et locataire, puisque l'agence immobilière n'a pas cette qualité. Par conséquent, le tribunal n'est pas compétent pour statuer sur cette demande, indépendamment de la question de savoir si la requérante est habilitée à agir et à réclamer le montant en question.

En revanche, pour le reste des demandes, le tribunal est compétent et celles-ci sont recevables, ayant été introduites conformément aux formes et délais prévus par la loi.

Quant au fond

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de convocation que celle-ci n'a pas été remise au défendeur en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

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 société anonyme SOCIETE1.) SA et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de PERSONNE1.) qui ne s'est pas présenté à l'audience, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 46.916,60.-EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 44.978,20.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 31 juillet 2025, et sur la somme de 1.938,40.-EUR à partir du

jour de l'augmentation de la demande, à savoir le 6 octobre 2025, chaque fois jusqu'à solde.

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 valable fournie par PERSONNE1.), 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 frais d'avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, la société anonyme SOCIETE1.) SA est à débouter de ce chef de sa demande.

Quant aux accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- 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.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) est encore 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 PERSONNE1.) et en premier ressort,

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande relative au paiement « des frais d'agence » ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA 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 46.916,60.-EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA 46.916,60.-EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 44.978,20.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 31 juillet 2025, et sur la somme

de 1.938,40.-EUR à partir du jour de l'augmentation de la demande, à savoir le 6 octobre 2025, chaque fois 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 PERSONNE1.);

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans 40 jours de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 350.- 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 PERSONNE1.) 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