

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1316/26
L-BAIL-88/26

Audience publique du 25 mars 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 Anaïs BOVE, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience du 16 mars 2026

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 février 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 mars 2026.

À la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Anaïs BOVE 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 de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 4 février 2026, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de le voir condamner à lui payer la somme de 7.819,42.-EUR du chef de loyers et charges impayés, avec les intérêts légaux à compter du 12 janvier 2026, sinon à partir de la présente requête jusqu'à solde, de voir déclarer résilié le contrat de bail pour faute dans son chef et ordonner son déguerpissement dans la huitaine du jugement à intervenir, de le voir condamner au paiement d'une indemnité de relocation de 3.750.-EUR ainsi qu'à une indemnité de procédure de 3.000.-EUR, le tout avec exécution provisoire.

À l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail d'habitation conclu en date du 5 mai 2022 avec prise d'effet au 15 mai 2022, elle a donné en location à PERSONNE2.) pour une durée d'un an avec tacite reconduction, un studio sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.100.-EUR ainsi que 150.-EUR d'avances sur charges, soit 1.250.-EUR par mois.

À partir d'avril 2023, plusieurs rappels auraient été adressés au locataire et le décompte de charges 2022/2023 du 24 novembre 2023 aurait laissé apparaître un solde de 1.386,79.-EUR, demeuré impayé malgré mise en demeure du 13 février 2024. À cette date, restaient dus les termes de janvier 2024 et février 2024 ainsi que le solde des charges, soit 3.886,79.-EUR. Une première instance L-BAIL-159/24 a abouti au jugement n°1417/24 du 29 avril 2024, ensuite exécuté dans le cadre d'un accord transactionnel.

Néanmoins, les impayés auraient repris et à la date de la présente requête, restaient dus les loyers de septembre 2025, octobre 2025, décembre 2025, janvier 2026 et février 2026 (cinq mois à 1.250.-EUR chacun), ainsi que les

décomptes de charges 2023/2024 (865,97.-EUR) et 2024/2025 (703,45.-EUR), soit 7.819,42.-EUR, la mise en demeure du 12 janvier 2026 étant restée sans effet.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a exposé qu'actuellement les loyers des mois de février et mars 2026 (1.250.-EUR chacun) ainsi que les décomptes de charges 2023/2024 (865,97.-EUR) et 2024/2025 (703,45.-EUR) demeureraient dus et a modifié sa demande en conséquence pour la réduire à la somme de 4.069,42.-EUR.

Appréciation

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant aux arriérés de loyers d'avances sur charges et solde de charges

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 PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE2.), qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décomptes de charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 4.069,42.-EUR.

Il y a encore lieu de fixer le point de départ des intérêts légaux à partir de la date des 16 mars 2026, jour des plaidoiries, jusqu'à solde, la requérante n'ayant pas opéré de ventilation entre les paiements intervenus et les nouveaux arriérés.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

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 fournie par PERSONNE2.) qui ne s'est pas présentée à l'audience, 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 à l'indemnité de relocation

L'article 1760 du Code civil dispose qu'« en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

Comme il est constant en cause que les lieux loués n'ont pas encore été remis à la disposition de la bailleuse, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de relocation de 3.750.-EUR est prématurée dès lors qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur, indépendamment de son bien-fondé éventuel (voir en ce sens : TAL 24 avril 2009, rôle n° 120.364). Il s'ensuit que la demande est irrecevable.

Accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) 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.

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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, il est encore à condamner aux frais et dépens.

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.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décomptes de charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décomptes de charges fondée pour la somme de 4.069,42.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.069,42.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 16 mars 2026, le tout 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 PERSONNE2.);

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation irrecevable ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans les 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 ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

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