Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 164/26
L-BAIL-634/25

Audience publique du 15 janvier 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

l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG**, représentée par son bourgmestre, poursuites et diligences de son receveur général, Madame PERSONNE1.), élisant domicile à la recette communale **3, rue du Laboratoire, L-1911 LUXEMBOURG,** dûment mandatée et autorisée à cette fin

partie demanderesse

représenté par PERSONNE2.), représentant l'administration communale de la Ville de Luxembourg en vertu d'une procuration écrite

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 18 décembre 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 4 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 septembre 2025, puis refixée au 18 décembre 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.), représentant l'administration communale de la Ville de Luxembourg en vertu d'une procuration écrite fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, n'étaient 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 4 juillet 2025, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG a fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 6.825,43 euros à titre d'arriérés de loyers et charges ainsi qu'à une taxe de chancellerie de 180 euros, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et de prononcer le déguerpissement des lieux de la partie défenderesse.

A l'audience du Tribunal du 18 décembre 2025, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG a augmenté sa demande au montant de 8.130,43 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges et a réduit sa demande à titre de taxe de chancellerie au montant de 170 euros (aux termes d'un décompte versé à l'audience).

La requérante sollicite encore une indemnité de procédure de 250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de la partie défenderesse.

Elle expose que suivant contrats de bail conclus en date du 9 janvier 2020 et 22 janvier 2020, elle a donné en location à PERSONNE3.) un logement social dans l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), un logement et un garage, moyennant paiement d'un loyer mensuel augmenté d'avances sur charges pour le logement de 297 euros, porté à 467 euros, porté à 482 euros puis porté à 480 euros pour le logement et de 75 euros pour le garage.

En dépit de plusieurs sommations de payer, le défendeur lui resterait redevable, à titre d'arriérés de loyers et charges locatives, d'une somme de 8.130,43 euros, ainsi que d'une taxe de chancellerie de 170 euros.

Quoique régulièrement cité et comparant personnellement à l'audience du Tribunal prévu pour la fixation à la date du 8 septembre 2025, PERSONNE3.) ne comparut plus à l'audience des plaidoiries du 18 décembre 2025.

Il y a partant lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard.

Appréciation

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

Au vu des explications fournies par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG et, notamment des décomptes justificatifs versés à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse qui a reconnu redevoir le montant réclamé, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers et charges locatives fondée pour la somme réclamée à titre de loyers et d'avances sur charges, tout comme celle sollicitée à titre de taxe de chancellerie.

La demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG est partant fondée pour le montant réclamé de 8.300,43 euros.

PERSONNE3.) est par conséquent condamné à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG la somme de **8.300,43 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 6.825,43 euros à compter du 4 juillet 2025 et sur la somme de 1.305 euros à compter du 18 décembre 2025, 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** des baux (contrats de bail du 9 janvier 2020 (logement) et du 22 janvier 2020 (garage)) 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.

La condition d'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce, il y a lieu de rejeter la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de la Procédure civile.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE3.) doit en supporter les frais et dépens.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

donne acte à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG 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 ainsi que de taxe de chancellerie fondée pour la somme de 8.300,43 euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG la somme de **8.300,43 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 6.825,43 euros à compter du 4 juillet 2025 et sur la somme de 1.305 euros à compter du 18 décembre 2025, jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation des baux et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation des contrats de bail existant entre parties, datant du 9 janvier 2020 (logement) et du 22 janvier 2020 (garage) aux torts exclusifs d'PERSONNE3.);

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours suivant la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare **non-fondée** la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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