Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 167/26
L-BAIL-963/25

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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

représentée par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établie à la même adresse, RCS n° B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

n'étant ni présente, ni représentée 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 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 décembre 2025.

A la prédite audience, Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, en représentation de KLEYR GRASSO, société en commandite simple, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, n'étaient 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,

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

Par requête déposée le 4 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 5.900 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts conventionnels de 1,5% par mois de retard,
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers,
- autoriser PERSONNE1.) à conserver la garantie locative de 2.000 euros,
- l'entendre condamner au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de relocation.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Quoique régulièrement convoquée, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal.

Aux termes d'un procès-verbal recherche du 26 novembre 2025 dressé par l'huissier de justice Luana COGONI, la requête introductive a été valablement

signifiée à PERSONNE2.) ensemble avec une convocation avec sommation à comparaître.

Il y a partant lieu de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE2.).

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 26 février 2021, il a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé sis dans une maison située à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros à augmenter de 150 euros et puis de 180 euros à titre d'avances sur charges.

Depuis janvier 2025 jusqu'au déguerpissement effectif le 26 mai 2025, les loyers et avances sur charges à concurrence de 5.900 euros resteraient en souffrance, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à condamner la défenderesse au paiement de cette somme et à la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Conformément aux stipulations du contrat de bail, l'entièreté de la garantie locative serait à retenir par le bailleur alors que l'occupation des lieux aurait dépassé 36 mois. Passé ce délai, une remise à neuf du studio serait de droit.

Finalement, PERSONNE1.) fait exposer qu'il a fallu attendre un mois et demi afin de pouvoir relouer le studio en question, de sorte à ce qu'il conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.500 euros (1 loyer et demi) à titre d'indemnité de relocation.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail du 26 février 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé sis dans une maison située à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros à augmenter de 150 euros et puis de 180 euros à titre d'avances sur charges.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers à concurrence de 5.900 euros.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire

valoir par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **5.900 euros.**

Conformément au contrat de bail conclu entre parties, cette somme est à augmenter des intérêts de retard conventionnels de 1,5% par mois de retard, jusqu'à solde.

Résiliation et déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par la locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail.

Garantie locative

PERSONNE1.) demande à être autorisé à conserver la garantie locative fournie pour le montant de 2.000 euros.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Pas. 31, n° 65).

Or, en l'occurrence, le contrat de bail contient la clause suivante : « *Après 36 mois la garantie sera entière utilisée pour la remise à neuf du studio* (…). »

En l'espèce, PERSONNE2.) a occupé les lieux entre le 1er mars 2021 (date d'effet du contrat de bail) et le 26 mai 2025 (déguerpissement effectif) soit pour une durée supérieure à 36 mois.

Conformément aux stipulations contractuelles, PERSONNE1.) est partant en droit de retenir la garantie locative, de sorte à ce qu'il y a lieu de **faire droit** à sa demande en ce sens.

Indemnité de relocation

En l'absence de stipulation contractuelle relative à une indemnité de relocation, il y a lieu de se référer à l'article 1760 du Code civil qui dispose que :

« *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. L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, tome VI, n° 408).

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE2.) a quitté le studio en question en date du 26 mai 2025.

Il ressort ensuite de la pièce 8 versée en cause par PERSONNE1.) que les lieux ont été donnés en location par un nouveau contrat de bail du 24 juin 2025 prenant effet au 15 juillet 2025.

Au vu de l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) relative à une indemnité de relocation d'un mois et demi de loyers, à savoir (1,5 x 1.000 =) **1.500 euros**.

Faute de demande en ce sens, cette somme n'est pas à assortir d'intérêts.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **500 euros**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.

En l'espèce, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE2.) est 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 PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **5.900 euros** avec les intérêts conventionnels de 1,5% par mois de retard, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers ;

fait droit à la demande de PERSONNE1.) de pouvoir conserver la garantie locative de 2.000 euros ;

déclare la demande en paiement d'une indemnité de relocation fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **1.500 euros** ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **500 euros** ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE2.) 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