Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 821/2026
E-BAIL-684/25

Audience publique du 15 avril 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- partie demanderesse - comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à Luxembourg,

e t :

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

- partie défenderesse - comparant en personne.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 13 mars 2026, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit:**

Suivant contrat de bail conclu le 12 février 2019, SOCIETE1.) s.àr.l. a donné en location à PERSONNE1.) un appartement, sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850 € et des avances sur charges de 120 €.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Esch/Alzette en date du 14 novembre 2025, SOCIETE1.) s.àr.l. a fait convoquer PERSONNE1.) aux fins de :

-prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du locataire avec effet à la date d'introduction de la présente requête ou à défaut, à la date du jugement à intervenir,

-voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir…,

-voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 2.910 € du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de septembre, octobre et novembre 2025, ainsi qu'au paiement des loyers et avances sur charges jusqu'à la date de la résiliation du contrat de bail, à augmenter des intérêts légaux à partir de l'échéance des loyers voire des avances sur charges impayées, sinon à partir du 2 octobre 2025, date d'envoi de la mise en demeure, sinon encore à partir de la date d'introduction de la présente requête, le tout jusqu'à solde,

-condamner la partie défenderesse à payer à la requérante le montant de 1.461,30 € au titre des décomptes des charges impayées pour les années 2022 à 2024,

-déclarer la partie défenderesse et tous les autres occupants comme occupants sans droit ni titre des lieux loués à compter de la résiliation du contrat de bail,

-condamner la partie défenderesse au paiement de tous les loyers mensuels dus à partir de la date d'introduction de la présente jusqu'à la prononciation de la résiliation du contrat de location, à augmenter des intérêts légaux dus à partir de l'échéance de tout loyer mensuel,

-fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 970 €,

-condamner la partie défenderesse sur le principe de redevoir une telle indemnité à la requérante et dire que l'indemnité d'occupation est due à compter de la résiliation du bail jusqu'au déguerpissement, l'indemnité d'occupation du mois du déguerpissement étant à payer en son intégralité,

-donner acte à la requérante qu'elle se réserve…le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance et de réclamer les loyers et indemnités d'occupation, indemnités et charges échus et non payés ainsi que des dommages et intérêts pour dégâts locatifs, voir pour la remise en pristin état des lieux, ainsi qu'une indemnité de relocation, voire d'indisponibilité,

-condamner la partie défenderesse à payer à la requérante le montant de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

-ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
-réserver à la partie requérante tous autres droits, dus, moyens et actions.

Les arriérés de loyer et avances sur charges impayés

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) s.àr.l. diminue sa demande pécuniaire au montant de 970 € à titre d'arriéré de loyer et d'avances sur charges du mois de mars 2026.

PERSONNE1.) ne conteste pas le montant réclamé, explique qu'il a fait état de problèmes dans l'appartement, mais que la bailleresse n'intervient pas et qu'il s'engage à payer de suite.

La demande de SOCIETE1.) s.àr.l. est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 970 €, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

La demande à voir condamner la partie défenderesse à payer à la requérante les loyers et avances sur charges jusqu'à la résiliation du contrat est à rejeter pour constituer une demande future.

Charges

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) s.àr.l. maintient sa demande pécuniaire au montant de 1.461,30 € à titre de décomptes des charges des années 2022 à 2024.

La demande de SOCIETE1.) s.àr.l. est au vu des pièces versées en cause, des renseignements fournis à l'audience et à défaut de toute contestation, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.461,30 €, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

La demande en résiliation et en déguerpissement

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 (Les Novelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

En l’espèce, le non-paiement de la somme de 2.431,30 € à titre d’arriérés de loyer et de charges, ensemble le paiement tardif et irrégulier, constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ce dernier, sauf à lui accorder un délai de 2 mois pour libérer les lieux.

Il n’y a pas lieu de déclarer la partie défenderesse et tous les autres occupants comme occupants sans droit ni titre des lieux loués à compter de la résiliation du contrat de bail, la partie défenderesse disposant d’un délai pour quitter les lieux.

Indemnité d’occupation

L’indemnité d’occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le bailleur par le fait du maintien dans les lieux du preneur après la résiliation du bail. Cette prestation constitue une indemnisation de la privation de jouissance subie par le bailleur. Cette indemnité est calculée sur base de la valeur locative réelle de l’immeuble qui peut être égale à l’ancien loyer. (M. Harles, le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence P. 31, n° 189).

Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (Tr. arr. Lux, 20 février 2004, n° 85606). En l’espèce, en l’absence de renseignements quant à la valeur locative réelle de l’immeuble, l’ancien loyer convenu entre parties constitue le seul élément de référence dont le tribunal dispose, de sorte que l’indemnité d’occupation mensuelle est à fixer au montant de 970 €.

La demande à voir condamner la partie défenderesse à payer à la requérante une indemnité d’occupation à partir de la résiliation du bail jusqu’à son déguerpissement est à rejeter pour constituer une demande future.

L’exécution provisoire

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Au vu de la somme due, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation aux arriérés de loyer et charges impayées. En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d’ordre public sur le sursis s’y opposent.

L’indemnité de procédure

L’application de l’article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

A défaut de toute iniquité requise, la demande de SOCIETE1.) s.àr.l. est à déclarer non fondée.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

dit fondée la demande de SOCIETE1.) s.àr.l. pour le montant réclamé de 970 € à titre d’arriéré de loyer et d’avances sur charges du mois de mars 2026 ;

condamne PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) s.àr.l. le montant de 970 €, avec les intérêts légaux à partir du 13 mars 2026, date de la demande en justice, jusqu’à solde ;

dit fondée la demande de SOCIETE1.) s.àr.l. pour le montant réclamé de 1.461,20 € à titre de décomptes de charges des années 2022 à 2024 ;

condamne PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) s.àr.l. la somme de 1.461,30 € ;

rejette la demande de SOCIETE1.) s.àr.l. à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer les loyers et avances sur charges jusqu’à la résiliation du contrat ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la requérante 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,

fixe l’indemnité d’occupation mensuelle à 970 € ;

rejette la demande de SOCIETE1.) s.àr.l. à voir condamner PERSONNE1.) à payer une indemnité d’occupation à partir de la résiliation du bail jusqu’à son déguerpissement ;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

dit non fondée la demande de SOCIETE1.) s.àr.l. en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.