Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2/26
L-BAIL-840/25

Audience publique du 2 janvier 2026

Le tribunal de paix de et à 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 Liza CURTEANU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Françoise COLLOT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen,

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Mona COURTE, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 17 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-840/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 3 novembre 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 8 décembre 2025, lors de laquelle Maître Liza CURTEANU se présenta pour la partie demanderesse et Maître Mona COURTE se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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, à laquelle le prononcé avait été fixé au 5 janvier 2026, puis avancé au 2 janvier 2026,

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

Par requête déposée le 17 septembre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le contrat de bail conclu en date du 9 décembre 2009 (et non pas 2025 tel qu'erronément indiqué dans la requête) a pris fin en date du 15 juillet 2025, sinon pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet au 15 juillet 2025, sinon à compter de la date du jugement. En tout état de cause, le requérant demande à voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir et à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 1.250,- euros. Il demande à voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 4.232,37 euros avec les intérêts légaux à compter de chaque échéance des charges locatives, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, à chaque fois jusqu'à solde. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sinon l'octroi d'une provision à hauteur de 4.232,37 euros.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 9 décembre 2009, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), initialement pour une durée d'une année, actuellement pour une durée indéterminée.

Il explique que par courrier du 14 janvier 2025, reçu par la locataire en date du 15 janvier 2025, le contrat de bail a été résilié avec effet au 15 juillet 2025 pour besoin personnel dans le chef de son fils en respectant les conditions posées par l'article 12 alinéa 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il fait valoir que la locataire n'a pas quitté les lieux loués au 15 juillet 2025 et qu'elle redoit également la somme de 4.232,37 euros à titre d'arriérés de charges.

A l'audience des plaidoiries du 8 décembre 2025, le requérant réduit la demande en paiement à titre de charges au montant de 3.432,37 euros et il sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer le montant de 3.000,- euros à titre de frais d'honoraires d'avocat. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas la résiliation du bail avec effet au 15 juillet 2025 pour besoin personnel dans le chef du fils du requérant. Elle donne cependant à considérer qu'elle se trouve dans une situation financière précaire et qu'au vu du fait qu'elle est en chaise roulante, elle a besoin d'un logement adapté à ses besoins. Elle affirme avoir

trouvé un logement dans lequel elle pourra déménager à la fin du mois de janvier 2026. Elle demande ainsi à se voir accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

Elle ne conteste pas non plus le montant réclamé à titre de charges et elle explique qu'il existe un accord entre parties suivant lequel elle peut apurer sa dette par des paiements mensuels échelonnés de 200,- euros.

Elle s'oppose cependant à la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure ainsi qu'à la demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE1.) ne remet pas en cause la situation difficile de PERSONNE2.), mais il explique qu'il n'a pas eu d'autre choix alors que son fils a besoin du logement litigieux.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 9 décembre 2009, ayant pris effet le 15 janvier 2009, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000,- euros et d'un montant de 250,- euros à titre d'avances mensuelles sur charges.

Par courrier recommandé du 14 janvier 2025, PERSONNE1.) a informé la locataire de la résiliation du contrat de bail avec effet au 15 juillet 2025 pour besoin personnel dans le chef de son fils en respectant les conditions prévues par l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

La régularité de cette résiliation n'est pas remise en cause par la partie défenderesse, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 15 juillet 2025.

Compte tenu des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience, il convient d'accorder à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de deux mois.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Il est partant statué en dernier ressort en ce qui concerne la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire.

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 3.432,37 euros à titre d'arriérés de charges.

A défaut de contestations concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement pour le montant réclamé de 3.432,37 euros avec les intérêts légaux à compter du 17 septembre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Etant donné que PERSONNE1.) ne s'est pas opposé à la demande de PERSONNE2.) tendant à pouvoir apurer sa dette par des paiements mensuels de 200,- euros, il y a lieu d'y faire droit.

Le requérant demande à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.250,- euros.

Il est de principe que si l'occupant continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Compte tenu des éléments du dossier et à défaut de contestations de la partie défenderesse, le tribunal fixe l'indemnité d'occupation mensuelle due au montant de 1.250,- euros, correspondant au prix du bail convenu entre parties.

Quant à la demande portant sur les frais et honoraires d'avocats, le tribunal note que le requérant n'a pas versé de note d'honoraires à l'audience, de sorte que la demande requiert un rejet.

En ce qui concerne la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Compte tenu des éléments du dossier, il y a lieu de faire droit à la demande pour le montant de 350,- euros.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de la diminution de sa demande en paiement,

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat,

dit que le contrat de bail du 9 décembre 2009 a été valablement résilié pour besoin personnel avec effet au 15 juillet 2025,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement à intervenir,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.250,- euros,

dit la demande en paiement à titre d'arriérés de charges fondée pour le montant de 3.432,37 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **3.432,37 euros (trois mille quatre cent trente-deux euros et trente-sept cents)** avec les intérêts légaux à compter du 17 septembre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

accorde à PERSONNE2.) des délais de paiement en lui permettant de régler sa dette de 3.432,37 euros par des paiements échelonnés de 200,- euros par mois à partir du 1er février 2026,

dit que dans l'hypothèse où ce paiement échelonné n'est pas respecté, l'intégralité de la dette deviendra immédiatement exigible,

dit non fondée la demande en paiement de PERSONNE1.) à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350,- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **350,- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions 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 dudit tribunal de paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN Juge de paix	Tom BAUER Greffier