Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 44/26
L-BAIL-563/25

Audience publique du 8 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

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat Sàrl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant par Maître Gabriel AL-QAZEEM, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

étant présent lors de l'audience du 11 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 13 juin 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 août 2025, puis refixée au 11 décembre 2025.

A la prédite audience, Maître Gabriel AL-QAZEEM, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, en représentation de la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat Sàrl, et PERSONNE1.), 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,

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

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 13 juin 2025, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater la résiliation du bail et dire résilié le bail entre parties depuis le 5 novembre 2024,
- voir dire PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre à compter de cette date,
- ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai à définir par le Tribunal,
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 12.800 euros à titre d'arriérés de loyers respectivement d'indemnité d'occupation. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 17.600 euros pour inclure les mois échus depuis le dépôt de la requête introductive. Il y a lieu d'en donner acte.
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail du 18 novembre 2020, elle a donné en location à PERSONNE1.) à compter du 18 novembre 2022 une chambre sise à L-ADRESSE3.). Le loyer a été fixé au montant de 800 euros par mois.

Par un courrier du 5 novembre 2024, la société SOCIETE1.) SA a procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat pour fautes graves dans le chef du défendeur consistant dans l'accumulation de loyers impayés.

Malgré cette résiliation, PERSONNE1.) résiderait toujours dans les lieux, sans droit ni titre.

Il serait ainsi à condamner au montant de 7.200 euros à titre d'arriérés de loyers de mars 2024 à novembre 2024 inclus et au montant de 9.600 euros à titre d'indemnité d'occupation depuis décembre 2024 jusqu'à décembre 2025.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) ne conteste pas les demandes adverses et sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement.

Appréciation

Il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées en cause que par un contrat de bail du 18 novembre 2020, elle a donné en location à PERSONNE1.) à compter du 18 novembre 2022 une chambre sise à L-ADRESSE3.). Le loyer a été fixé au montant de 800 euros par mois.

Par un courrier du 5 novembre 2024, le bail a été résilié avec effet immédiat.

Au vu de l'absence de contestations de la part de PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que le contrat de bail en question a été **valablement résilié à la date du 5 novembre 2024**.

PERSONNE1.) résidant toujours dans les lieux, il y a lieu de la déclarer **occupant dans droit ni titre** à compter de cette même date.

Au vu des explications fournies à l'audience, il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de **40 jours** à compter de la notification du présent jugement.

Au vu de l'absence de contestations de la part de PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande pécuniaire de la société SOCIETE1.) SA, à savoir :

- la somme de **7.200 euros** à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars 2024 à novembre 2024, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 13 juin 2025, jusqu'à solde,
- la somme de **9.600 euros** à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de décembre 2024 à décembre 2025, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 13 juin 2025 sur le montant de 5.600 euros, et à compter de l'audience du Tribunal du 11 décembre 2025 sur le montant de 4.000 euros, le tout jusqu'à solde.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de **250 euros**.

Au vu de l'absence de contestations de PERSONNE1.), il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE1.) 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 contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande ;

dit que le contrat de bail formé entre parties le 18 novembre 2020 a été valablement résilié pour la date du 5 novembre 2024 ;

déclare PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre de la chambre sise à L-ADRESSE2.), à compter de cette date ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA 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 ;

fait droit à la demande de condamnation pécuniaire telle que formulée par la société SOCIETE1.) SA ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA :

- la somme de **7.200 euros** à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars 2024 à novembre 2024, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 13 juin 2025, jusqu'à solde,
- la somme de **9.600 euros** à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de décembre 2024 à décembre 2025, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 13 juin 2025 sur le montant de 5.600 euros, et à compter de l'audience du Tribunal du 11 décembre 2025 sur le montant de 4.000 euros, le tout jusqu'à solde.

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 250 euros ;

dit que le présent jugement est exécutoire sans provision ni caution quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE1.) 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