Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 462/26
du 03.02.2026
L-BAIL-806/25

Audience publique du trois février deux mille vingt-six

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, 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.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n°NUMERO1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Sandrine DELDEMME-EGLOFF, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Vincent LINARI-PIERRON, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Célia LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 14 novembre 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 9 janvier 2026 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Sandrine DELDEMME-EGLOFF,

avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et Maître Célia LIMPACH, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), furent entendues 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,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail conclu le 1er novembre 2024 avec effet LE même jour, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de 6 mois, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 980 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 70 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par courrier du 3 avril 2025, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail à son échéance, à savoir avec effet au 31 juillet 2025 pour motifs graves et légitimes conformément à l'article 12 (c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à d'habitation, alors que les lieux loués doivent être démoli.

Suivant contrat signé entre parties a une date inconnue, les parties ont convenu d'une prolongation du contrat de bail jusqu'au 31 août 2025.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 9 septembre 2025, la société SOCIETE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater que le contrat de bail conclu entre parties a valablement pris fin le 31 août 2025 et voir dire que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre depuis le 1er octobre 2025. A titre subsidiaire, elle demande à voir prononcer la résiliation du contrat de bail.

En tout état de cause, elle demande à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de 30 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que malgré une résiliation en bonne et due forme intervenue par courrier du 3 avril 2025 conformément à l'article 12, paragraphe 2, point c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à d'habitation et une prolongation du délai de déguerpissement jusqu'au 31 août 2025, PERSONNE1.) refuserait de quitter les lieux loués.

Elle explique que l'immeuble dans lequel se trouverait les lieux loués serait destiné à être démoli et que le certificat de démolition constituerait une preuve suffisante de la véracité du motif de résiliation.

A l'audience des plaidoiries du 9 janvier 2026, la société SOCIETE1.) a demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.) à la somme mensuelle de 1.050 euros.

PERSONNE1.) déclare ne pas contester le motif de résiliation. Il donne toutefois à considérer que la résiliation intervenue le 3 avril 2025 aurait été tardive pour ne pas respecter le délai de préavis de 3 mois. En lui accordant une prolongation du bail jusqu'au 31 août 2025, le préavis aurait néanmoins été respecté.

Il expose être conscient du fait qu'il doive quitter les lieux et il assure ne pas faire preuve de mauvaise volonté, cependant il n'aurait pas encore été en mesure de se reloger en raison de sa situation personnelle et financière. En effet, il serait actuellement en 2e année d'apprentissage et il serait difficile de trouver un nouveau logement. Il demande dès lors à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois, sinon de 3 mois.

La société SOCIETE1.) conteste la demande en octroi d'un délai de déguerpissement au motif que PERSONNE1.) ne verserait que des correspondances qui ne sauraient constituer la preuve de recherches sérieuse en application de la jurisprudence constante en la matière.

Appréciation

1. **La validité de la résiliation**

En vertu de l'article 12, paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé, à moins que :

a) le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,
b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,
c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

Le motif de résiliation invoqué, consistant en la démolition de l'immeuble constitue le cas échéant dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail.

Il appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si la résiliation est régulière et si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le motif grave est une des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de six mois si le motif est un besoin personnel et de deux ou trois mois dans les autres cas, devra être respecté.

Il résulte des pièces versées en cause que par lettre recommandée du 3 avril 2025, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail avec effet au 321 juillet 2025 en application de l'article 12, paragraphe 2, point c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à d'habitation.

Par un arrangement convenu entre parties le contrat de bail a été prolongé jusqu'au 31 août 2025.

Il y a dès lors lieu de retenir que la résiliation a été faite dans les formes et délais de la loi est régulière.

Conformément à la position soutenue par les requérants, la démolition d'un immeuble, même dans un intérêt purement privé, constitue un motif grave et légitime (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 4 avril 1996, Pas. 30, p. 92 ; TAL, 23 février 2016, n° 174082).

Le contrat de bail ayant été valablement résilié, il n'y a plus lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Par conséquent, PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre, des lieux depuis 1er septembre 2025 et la demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) au déguerpissement est dès lors fondée.

En ce qui concerne le délai de déguerpissement, le tribunal relève d'abord que PERSONNE1.) ne conteste pas que la résiliation du bail a valablement été effectuée avec effet au 31 juillet 2025 puis reportée au 31 août 2025.

Il résulte ensuite des dispositions précitées que le locataire peut demander une prolongation du délai de résiliation en invoquant un des motifs réels et sérieux admis par la loi.

Ce motif réel et sérieux n'est donné que dans trois cas de figure:

- le locataire est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant,
- le locataire a pris en location un logement encore en construction ou en transformation,
- le locataire peut prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Il faut que le locataire justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, qu'il remplit un de ces cas de figure, sinon la demande est déclarée non fondée (Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, Ministère du Logement 2006, p. 70).

En l'espèce, PERSONNE1.) se prévaut du dernier cas de figure, à savoir le fait d'avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Il y a lieu de relever que PERSONNE1.) verse uniquement des correspondances avec des agences immobilières ou des particuliers afin de justifier de recherches sérieuses.

C'est à juste titre que la société SOCIETE1.) a exposé que les correspondances avec des agences immobilières ne sont pas de nature à remplir la condition posée par la loi à moins que le requérant n'établisse par pièces avoir fait d'autres démarches utiles et étendues.

Au vu de la situation personnelle de PERSONNE1.) et des circonstances de l'espèce concernant la démolition de l'immeuble loué, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement

2. L’indemnité d’occupation

La demande non autrement contestée est à déclarer recevable.

En matière d’occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut, d’une part, réclamer l’expulsion de l’occupant et, d’autre part, lui réclamer une indemnité d’occupation fondée sur l’enrichissement sans cause (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Novelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L’indemnité d’occupation est due jusqu’au moment où l’occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (LA HAYE ET VANKERCKHOVE - Novelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

S’agissant de la fixation de l’indemnité d’occupation, il y a lieu de relever que celle-ci est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du chef de l’occupation des lieux par la personne qui y réside sans droit ni titre. Le propriétaire a dès lors droit à la perte résultant de cette occupation, étant précisé que l’indemnité est déterminée en fonction de la valeur locative de l’immeuble, sauf aux parties d’établir que le dommage est moindre ou supérieur.

L’indemnité d’occupation est fixée par le juge, sur base de son pouvoir d’appréciation souverain, en fonction de la valeur locative réelle de l’immeuble, sans les charges, le loyer étant l’un des éléments d’appréciation du montant de cette indemnité, qui constitue non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais encore la compensation du préjudice causé au propriétaire du fait d’avoir été privé de la jouissance des lieux.

Il est rappelé qu’aux termes de l’article du contrat de bail le loyer mensuel est fixé à la somme de 1.050.

PERSONNE1.) ne s’étant pas opposé à la demande, il y a donc lieu de fixer le montant de l’indemnité d’occupation, hors charges, audit montant de 1.050 euros.

3. Les demandes accessoires

a) L’indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande l’allocation d’une indemnité de 1.000 euros sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) conteste la demande et indique avoir fait une demande en obtention de l’assistance judiciaire.

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).

En l’espèce, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d’une indemnité de procédure, alors que la condition de l’iniquité requise par la loi fait défaut.

b) <u>L'exécution provisoire</u>

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, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposant à l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement, la demande est à rejeter.

c) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

constate la résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime avec effet au 31 août 2025,

dit que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre d'une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1er septembre 2025,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **2 (deux) mois** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à la société anonyme SOCIETE1.) SA au montant de 1.050 euros,

dit non fondée la demande de de la la société anonyme SOCIETE1.) SA sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Tom BAUER**
Juge de paix	**Greffier**