Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 699/26
L-BAIL-264/25

Audience publique du 18 février 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 **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant unique, PERSONNE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Anne-Laure JABIN, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**, actuellement détenue au Centre Pénitentiaire à L-ADRESSE3.)

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé mandat

comparant par la suite par Maître Nazan SIVRI, avocate, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

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 21 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 avril 2025 lors de laquelle Maître Anne-Marie SCHMIT se présenta pour PERSONNE2.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 juin 2025, puis refixée au 20 octobre 2025.

Par courrier du 1er juillet 2025, Maître Anne-Marie SCHMIT informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Par la suite, l'affaire fut refixée à l'audience du 17 novembre 2025. Lors de cette audience, Maître Frank ROLLINGER se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée péremptoirement aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 janvier 2026.

Lors de cette dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Anne-Laure JABIN et Maître Nazan SIVRI, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, 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,

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

Par requête déposée au greffe en date du 21 mars 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 10.710.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués.

La partie requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SARL expose que suivant contrat de bail conclu le 22 octobre 2024, avec effet au 24 octobre 2024, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement d'habitation sis à L-ADRESSE2.), appartement C1.1, comprenant trois chambres, deux emplacements de parking intérieurs, une cave et un débarras, pour une durée de deux années, le tout moyennant un loyer mensuel de 2.300 EUR et des charges de 350.-EUR par mois.

Toutefois, sur la période du 24 au 31 octobre 2024, seule la part de loyer à hauteur de 594.-EUR aurait été réglée, l'avance sur charges étant restée impayée et dès novembre 2024, les loyers n'auraient plus été acquittés endéans les délais contractuels, un paiement unique n'étant intervenu que le 9 novembre 2024.

Depuis, aucun autre paiement n'aurait été reçu, hormis les avances sur charges de 350.-EUR versées le 12 décembre 2024. À la suite de ces manquements, la gérance serait intervenue afin de joindre la locataire, sans succès, ni sur son téléphone mobile, ni sur les lieux de travail prétendument indiqués lors de la conclusion du bail. Il serait par la suite apparu, après vérification, que les documents professionnels fournis étaient contraires à la réalité.

La requérante indique avoir ensuite à plusieurs reprises tenté d'obtenir des explications et des rendez-vous par échanges de courriels, en vain.

Etant donné les loyers impayés accumulés, la partie requérante a, par courrier du 22 janvier 2025, procédé à la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail.

À ce jour, la locataire se maintiendrait toutefois dans les lieux loués sans s'acquitter des loyers ni des charges.

Au jour de la requête, la dette locative s'élevait à 10.710 EUR, correspondant aux loyers, charges, relances et indemnités d'occupation sans droit ni titre, ventilés comme suit :

- Avances sur charges d'octobre 2024 : 90,00 EUR
- Loyer décembre 2024 : 2.300,00 EUR
- Avances sur charges décembre 2024 : 350,00 EUR
- Loyer janvier 2025 : 2.300,00 EUR
- Avances sur charges janvier 2025 : 350,00 EUR
- Frais de relance du 17 janvier 2025 : 20,00 EUR

- Indemnité d'occupation février 2025 : 2.300,00 EUR
- Avances sur charges février 2025 : 350,00 EUR
- Avances sur charges mars 2025 : 350,00 EUR
- Loyer mars 2025 : 2.300,00 EUR

A l'audience des plaidoiries, la requérante a déclaré augmenter sa demande pour y inclure les loyers et avances sur charges échus pour la porter au montant total de 34.560.- EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Elle a encore fait valoir que la partie défenderesse serait incarcérée et que depuis mai 2025, elle n'habiterait plus dans les lieux en raison de sa détention.

Le mandataire de la partie défenderesse pour sa part s'est rapporté à prudence de justice.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL demande tout d'abord à voir constater la résiliation du contrat de bail pour fautes graves par courrier du 22 janvier 2025. Aux termes de sa lettre, la bailleresse reproche à PERSONNE2.) d'être redevable de la somme de 5.390.- EUR.

Le Tribunal rappelle que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit trois causes de résiliation du contrat de bail : le besoin personnel, l'inexécution de ses obligations par le locataire et l'existence d'un motif grave et légitime.

Ces trois causes de résiliation sont envisagées par le biais du droit du preneur à la prorogation du bail, édicté à l'article 12 (2) de ladite loi, lequel est conçu comme suit : « *Tout contrat de bail … qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :*

a) le bailleur déclare 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 transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »

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.

En principe, 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.

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires. Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple un règlement d'arriérés de loyers (cf. Trib. d'arr. Lux., 29 avril 2014, n° 159 257 du rôle et les références y citées).

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés accumulés et, du fait que dès le début du bail, PERSONNE2.) n'a réglé qu'un seul loyer avec plusieurs mois de retard, ensemble l'absence de justification valable fournie par elle à l'audience, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire, de sorte que la requérante a valablement procédé à la résiliation du contrat de bail pour faute grave.

Par voie de conséquence, PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre depuis le 22 janvier 2025, de sorte qu'il y a encore lieu de prononcer sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

Quant aux arriérés de loyers et d'avances sur charges

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance portant sur les loyers et avances sur charges échus depuis la demande initiale présente un lien avec la demande initiale, de sorte qu'elle est recevable.

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

Au vu des explications données par la société SOCIETE1.) SARL et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de cause justificative rapportée par PERSONNE2.), la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, respectivement d'indemnité d'occupation est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 34.560.- EUR.

Il y a encore lieu de fixer le point de départ des intérêts légaux à partir de la demande en justice en ce qui concerne la somme de 10.710.-EUR et à partir de la date de l'audience en ce qui concerne la somme de 23.850,- EUR, le tout jusqu'à solde

Accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, elle est encore à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des deux parties et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que d'indemnité d'occupation fondée pour la somme réclamée de 34.560.- EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 34.560.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la date des demandes respectives, à savoir à partir du 21 mars 2025 sur la somme de 10.710.- EUR et à partir du 28 janvier 2026 en ce qui concerne la somme de 23.850.- EUR, le tout jusqu'à solde ;

constate que le contrat de bail existant entre parties a été valablement résilié aux torts exclusifs de PERSONNE2.) avec effet au 22 janvier 2025;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base 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 par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière