Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 878/26
L-BAIL-929/25

Audience publique du 2 mars 2026

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

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

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

3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

1) **PERSONNE4.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE4.)**

2) **PERSONNE5.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE5.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant en personne

sub 2) n'étant ni présente, ni représentée

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 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 décembre 2025.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée au 16 février 2026 afin de régulariser la procédure à l'égard d'PERSONNE4.) sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, ce dernier n'ayant pas réceptionné personnellement la convocation.

Lors de la prédite audience, Maître Jean-Luc GONNER et PERSONNE4.) furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE5.) n'était ni présente ni représentée.

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

Par requête déposée le 21 octobre 2025 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, **PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)** ont fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE5.), pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir :

- les entendre condamner solidairement sinon *in solidum* à leur payer la somme de 5.800.- euros du chef d'arriérés de loyers, sinon d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- les entendre condamner solidairement sinon *in solidum* à leur payer la somme de 1.000.- euros du chef d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- les entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur requête, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent que par jugement du Tribunal de céans du 10 juillet 2025, inscrit sous le n° fiscal 2469/25, il aurait été constaté la résiliation du bail conclu entre parties, et les défendeurs auraient été condamnés au paiement de la somme de 100.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Les défendeurs auraient continué à se maintenir dans les lieux, de sorte qu'ils seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre et qu'ils seraient redevables d'arriérés de loyers respectivement d'indemnités d'occupation depuis le mois de juillet 2025 pour un montant de 5.800.- euros ; il y aurait partant lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience du 16 février 2026, les parties bailleresses ont augmenté leur demande au titre des arriérés d'indemnités d'occupation pour la période échue depuis la requête et ce jusqu'au 14 novembre 2025 (la remise des clés ayant finalement eu lieu le 14 novembre 2025), d'un montant supplémentaire de 725.- euros pour aboutir à un total de 6.525.- euros.

Elles ont encore réclamé le paiement du montant de 1.153,32.- euros au titre des frais de constat de l'huissier de justice Carlos CALVO du 14 novembre 2025 et le paiement du montant de 2.052.- euros du chef de frais de nettoyage des lieux occupés par les défendeurs.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE4.), personnellement présent à l'audience, a reconnu les montants en cause.

PERSONNE5.) ne s'est pas présentée à l'audience du 16 février 2026.

Comme il ressort du récépissé de la lettre recommandée de convocation que celle-ci a été remise à personne, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard, conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Il reste que la non-comparution de PERSONNE5.) ne libère pas le juge de son obligation d'examiner le bien-fondé de la demande au vu des pièces qui lui sont soumises par la requérante, l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile disposant que « si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond » et que « le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ».

Appréciation

La recevabilité

La requête est à déclarer recevable en la forme.

Concernant l'augmentation de la demande, celle-ci n'a pas été contestée en sa régularité par PERSONNE4.), de sorte qu'elle est à déclarer recevable à l'égard de PERSONNE4.).

A l'égard de PERSONNE5.), il importe de rappeler que lorsqu'un défendeur fait défaut, les prétentions formulées dans la demande initiale sont les seules sur lesquelles le juge peut se prononcer. Ce sont en effet celles dont le défendeur est censé avoir eu connaissance et à partir desquelles il s'est abstenu de comparaître. Le demandeur ne saurait modifier ses prétentions contenues dans sa requête pour y ajouter de nouvelles prétentions sans violer les droits de la défense du non-comparant.

Les demandes en paiement des requérants relativement aux frais d'huissier et aux frais de nettoyage sont partant à déclarer irrecevables à l'égard de PERSONNE5.).

Par contre, le fait pour la partie bailleresse de réclamer actuellement des indemnités d'occupation venues à échéance après le dépôt de la requête ne porte pas à conséquence, alors qu'une telle augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui présente un lien suffisant avec les prétentions originaires et est donc recevable à l'égard de PERSONNE5.).

Le bien-fondé

Il est constant en cause que par jugement du Tribunal de céans du 10 juillet 2025, inscrit sous le n° fiscal 2469/25, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont été condamnés à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 100.- euros à titre d'arriérés de loyers et le bail conclu entre parties a été résilié pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de ne pas avoir payé les loyers à échéance ; PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont encore été condamnés à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement.

Les éléments du dossier renseignent que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont restés dans les lieux jusqu'au 14 novembre 2025, date d'un constat des lieux établi par l'huissier de justice Carlos CALVO.

Arriérés de loyers respectivement Indemnités d'occupation

Les parties bailleresses réclament la somme de 6.525.- euros à titre d'arriérés de loyers sinon d'indemnités d'occupation pour la période du 1er juillet 2025 au 14 novembre 2025 ; l'indemnité d'occupation est chiffrée par rapport au montant du dernier loyer (=1.450.- euros).

Dès lors que le bail est déclaré résolu il ne sort plus ses effets quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Le bail se trouvant rompu le preneur ne peut plus être tenu de payer des loyers pour une jouissance qu'il n'a plus et à raison d'un bail qui a cessé d'exister : il est au contraire tenu de payer des indemnités d'occupation qui s'apparentent aux montants dus par un occupant sans titre ni droit. L'indemnité d'occupation ne sera pas nécessairement fixée sur la base du loyer qui était exigible sous le régime du bail expiré mais pourrait être établie sur un montant supérieur si ce loyer ne correspondrait pas à la valeur locative normal des lieux loués. L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'estimation relève de l'appréciation souveraine du juge du fond. Le caractère forfaitaire de l'indemnité exclut en principe que l'on puisse y ajouter d'autres montants à titre de charges (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 405 et 406, 2ème édition, 2000, Larcier).

A défaut de plus amples contestations, le quantum de 1.450.- euros au titre de l'indemnité d'occupation peut être retenu.

Au regard des éléments de la cause, la demande est à déclarer fondée au titre des arriérés de loyers et des indemnités d'occupation redus du 1er juillet au 14 novembre 2025 pour la somme de 6.525.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.800.- euros à partir du 21 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde, et sur la somme de 725.- euros à partir du 16 février 2026, date de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.
Les parties bailleresses réclament encore la condamnation solidaire des parties défenderesses.

Pour ce qui est des loyers et charges, en cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf si le contrat de bail prévoit expressément que les locataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (Lex THIELEN : Le contrat de bail, n° 27, Edition Promoculture-Larcier ; Georges KRIEGER : Le bail d'habitation, n° 74, Edition Saint Paul). En l'espèce, une telle mention fait défaut dans le contrat de bail.

Il n'est pas non plus établi que les défendeurs auraient été mariés, de sorte à faire jouer l'article 220 du Code civil et la solidarité entre époux à l'égard d'une dette du ménage.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont partant à condamner chacun pour leur part, à savoir la somme de 3.262,50.- euros, avec les intérêts légaux en cause.

Frais d'huissier

Il résulte des éléments de la cause que l'huissier de justice a procédé à un constat des lieux de sortie en date du 14 novembre 2025 ; le coût de cette intervention est documenté par une facture du 19 janvier 2026 mettant en compte un montant de 1.153,32.- euros.

PERSONNE4.) ayant reconnu le bien-fondé de ce poste, il est à condamner pour sa part, à savoir la somme de 576,66.- euros.

Frais de nettoyage

Il est constant en cause que les parties bailleresses ont eu recours à la société SOCIETE1.) SARL pour procéder à un nettoyage des lieux précédemment occupés par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ; le coût de cette intervention est documenté par une facture du 15 janvier 2026 mettant en compte un montant de 2.052.- euros.

PERSONNE4.) ayant reconnu le bien-fondé de ce poste, il est à condamner pour sa part, à savoir la somme de 1.026.- euros.

Demandes accessoires

Les parties requérantes réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L’application de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Cette demande est fondée en son principe, alors qu’il serait inéquitable de laisser l’entièreté des frais non compris dans les dépens à leur charge vu la contrainte d’engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 350.- euros ; chacun des défendeurs devra supporter sa part, à savoir la somme de 175.- euros.

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 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, 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.

Succombant à l’instance, les parties défenderesses sont à condamner aux frais et dépens de l’instance, conformément à l’article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d’occupation sans droit ni titre, statuant par jugement réputé contradictoire à l’égard de PERSONNE5.), statuant contradictoirement à l’égard des autres parties, et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l’augmentation de leur demande à titre d’indemnités d’occupation et la **déclare** recevable,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l’augmentation de leur demande à titre de frais d’huissier et de frais de nettoyage et la **déclare** recevable à l’égard de PERSONNE4.),

la **déclare** irrecevable à l’égard de PERSONNE5.),

constate la résiliation du bail tel que retenu suivant jugement du Tribunal de céans du 10 juillet 2025, inscrit sous le n° fiscal 2469/25,

dit que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre depuis la résiliation du bail,

dit la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers respectivement d'indemnités d'occupation fondée pour la somme de 6.525.- euros, respectivement 3.262,50.- euros contre chacun des défendeurs,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.), chacun, à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation, la somme de 3.262,50.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 2.900.- euros à partir du 21 octobre 2025 jusqu'à solde, et sur la somme de 362,50.- euros à partir du 16 février 2026 jusqu'à solde,

dit la demande en paiement à titre de frais d'huissier et de frais de nettoyage fondée à l'égard de PERSONNE4.) pour la somme de 1.602,66.- euros,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de frais d'huissier et de frais de nettoyage la somme de 1.602,66.- euros,

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

dit la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour la somme de 175.- euros contre chacun des défendeurs et en **déboute** pour le surplus,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.), chacun, à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 175.- euros à titre d'indemnité de procédure,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Robert WORRÉ, 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.

Robert WORRÉ
Juge de Paix

Martine SCHMIT
Greffière