Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 880/26
L-BAIL-926/25

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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Inès REDJAM, avocate, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

n'étant ni présents ni représentés

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.

A la prédite audience, les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, n'étaient ni présentes ni représentées. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 février 2026.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Inès REDJAM, en remplacement de Maître Lex THIELEN, fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement informées de la date des plaidoiries, n'étaient ni présentes ni représentées.

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:

Par requête déposée le 21 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les entendre condamner à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation à la somme de 2.400.- euros pour la période du 19 septembre 2025 au 13 octobre 2025, sinon le montant de 1.298.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, pour les mois de septembre et octobre 2025, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde,
- les voir condamner au déguerpissement des lieux loués endéans la huitaine de la notification du jugement,
- les entendre condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros,
- les entendre condamner aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose que par contrat de bail du 3 juillet 2023, les défendeurs auraient pris en location un appartement sis à L-ADRESSE3.), pour un loyer mensuel de 1.550.- euros et des avances sur charges de 365.- euros ; PERSONNE1.) aurait acquis elle-même cet appartement par acte notarié du 20 août 2025.

Le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord avec effet au 19 septembre 2025.

Malgré cet accord, les défendeurs n'auraient pas encore quitté les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Il s'ajouterait que les défendeurs seraient redevables d'une indemnité d'occupation de 100.- euros par jour de retard depuis le 19 septembre 2025.

A l'audience du 16 février 2026, PERSONNE1.) a déclaré vouloir augmenter sa demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation au montant de 6.000.-

euros, englobant la période du 10 septembre 2025 au 18 novembre 2025 (à raison d'une indemnité de 100.- euros par jour) ; elle explique que les locataires seraient partis en date du 18 novembre 2025 des lieux occupés.

Elle réclame encore le montant de 458,65.- euros du chef des frais d'huissier de justice ayant dû être exposés en vue d'établir un état des lieux de sortie en date du 18 novembre 2025 ainsi que le montant de 210,60.- euros du chef de frais d'intervention d'une société spécialisée dans les moisissures (ayant affecté l'appartement donné en location).

Il y a lieu de lui en donner acte

Bien que régulièrement convoqués, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'étaient ni présents, ni représentés à l'audience du 16 février 2026. Comme il n'est pas établi que la convocation à comparaître a été remise à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur encontre en vertu de l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

En vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

La recevabilité

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Concernant l'augmentation de la demande, 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 de PERSONNE1.) relativement aux frais d'huissier et aux frais d'intervention de la société spécialisée en moisissures sont partant à déclarer irrecevables.

Ceci étant, 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.

Le bien-fondé

Par contrat de bail du 3 juillet 2023, les défendeurs ont pris en location, de la part de PERSONNE4.) et PERSONNE5.), un appartement sis à L-ADRESSE3.), pour

un loyer mensuel de 1.550.- euros et des avances sur charges de 300.- euros ainsi que des frais internet de 55.- euros; PERSONNE1.) a acquis elle-même cet appartement par acte notarié du 20 août 2025.

Le contrat de bail a été résilié par les propriétaires précédents suivant courrier recommandé du 27 mars 2025, moyennant un préavis de 3 mois.

Par acte signé en date du 2 septembre 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont déclaré être d'accord de quitter les lieux loués pour la date du 19 septembre 2025, de sorte qu'ils sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis cette date.

A défaut de plus amples contestations, le Tribunal retient que les défendeurs ont quitté les lieux en date du 18 novembre 2025, date de l'état des lieux de sortie.

La demande en déguerpissement est partant devenue sans objet.

Indemnités d'occupation

La partie requérante réclame, en son dernier état, la somme de 6.000.- euros, au titre des arriérés d'indemnités d'occupation pour la période du 19 septembre 2025 au 18 novembre 2025 (soit 60 jours), à raison de 100.- euros par jour en cause.

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).

En l'espèce, la partie requérante fait valoir, au titre des indemnités d'occupation, le montant journalier de 100.- euros.

Force est de constater que la partie requérante n'a fourni aucune explication et n'a pas autrement justifié le quantum de 100.- euros ; si PERSONNE1.) évoque, dans une mise en demeure du 25 septembre 2025, un montant de 100.- euros à titre d'indemnité d'occupation journalière, il ne résulte cependant pas des éléments du dossier que les parties auraient été d'accord avec ce quantum.

A défaut de plus amples explications, le Tribunal prendra en compte la somme de 1.905.- euros à titre d'indemnité mensuelle, soit 63,50.- euros par jour (= 1.905 : 30), qui correspond en fait à l'ancien loyer et à l'avance sur charges.

Au regard des éléments de la cause, la demande est à déclarer fondée au titre des indemnités d'occupation redues pour la période du 19 septembre 2025 au 18 novembre 2025 pour un total de 3.810.- euros (=63,50 x 60), avec les intérêts légaux sur la somme de 2.400.- euros à partir du 21 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde, et sur la somme de 1.410.- euros, à partir de l'augmentation de la demande, le 16 février 2026, jusqu'à solde.

Demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 1.000.- euros au titre d'indemnité de procédure.

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 sa charge vu la contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses 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.

La partie requérante sollicite finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à 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 en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation et la **déclare** recevable,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande pour le surplus et la **déclare** irrecevable,

dit la demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation fondée pour la somme de 3.810.- euros et en **déboute** pour le surplus,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.810.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 2.400.- euros à partir du 21 octobre 2025 jusqu'à solde, et sur la somme de 1.410.- euros, à partir du 16 février 2026, jusqu'à solde,

dit que la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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