Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1113/26
Dossier no. L-BAIL-1085/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 13 MARS 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

A. SOCIETE1.) s.à r.l., société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg, sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, se présentant pour la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, société d'avocats, inscrite au Barreau de Luxembourg (Liste V), établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg, sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

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

partie défenderesse, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée 15 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 19 janvier 2026 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise accordée aux fins de régularisation de la procédure par la partie demanderesse, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 mars 2026, lors de laquelle Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 15 décembre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que la résiliation du contrat de bail pour motif grave avec effet au 30 avril 2025 est bonne et valable, pour voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis cette date et pour voir ordonner son déguerpissement des lieux dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir. La requérante demande à voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et à voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, la requérante expose que suivant contrat de bail ayant pris effet le 25 septembre 2023, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.). Elle explique que le bail a été consenti pour une durée d'un mois avec tacite reconduction d'un mois et qu'il stipule qu'à défaut de dénonciation une semaine avant la fin du mois par lettre recommandée avec accusé de réception et à défaut d'accord des deux parties pour prolonger pour une nouvelle période à définir, le bail prendra fin à cette date.

Elle explique avoir développé un projet immobilier pendant plusieurs années et avoir d'ores et déjà entrepris de nombreuses démarches en ce sens, le projet ayant été accepté par la commune. Dans la mesure où les années 2021 à 2023 n'étaient pas propices économiquement à la commercialisation du projet du fait de l'augmentation des taux et de la crise immobilière, elle soutient que le projet n'a pas pu démarrer. Entretemps, elle aurait continué à mettre le bien en location pour de courtes durées.

La requérante fait valoir qu'elle a obtenu une autorisation de démolition en date du 27 avril 2021 et une autorisation de bâtir en juillet 2023.

Elle affirme que depuis le courant de l'année 2024 les acquéreurs sont de retour, de sorte qu'elle envisage désormais de démolir le bâtiment afin de démarrer les travaux de la nouvelle résidence. Etant donné que le permis de démolition était arrivé à échéance, elle affirme avoir réintroduit une nouvelle demande auprès de la commune le 20 mai 2025.

Elle soutient que c'est dans ce contexte qu'elle a envoyé le courrier de résiliation du bail à la partie défenderesse en date du 15 octobre 2024 en l'informant de la résiliation du bail avec effet au 30 novembre 2024. Dans la mesure où ce courrier de résiliation n'a pas respecté le délai légal de trois mois, elle estime que les effets de la résiliation doivent être reportés au 15 janvier 2025.

Elle précise que, comme la partie défenderesse n'a pas quitté les lieux pour le 15 janvier 2025, la situation a été régularisée par un courrier recommandé du 15 avril 2025 aux termes duquel un sursis conventionnel a été accordé jusqu'au 30 avril 2025 et des relocations ont été proposées. Ce courrier aurait encore précisé que la contrepartie de l'occupation ne serait pas à considérer comme loyer, mais comme indemnité d'occupation.

Compte tenu de ces considérations, la requérante estime qu'il y a eu résiliation valable du contrat de bail conformément à l'article 12§3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation avec effet au 15 janvier 2025, augmenté d'un sursis conventionnel jusqu'au 30 avril 2025.

Faute de libération des lieux par la partie défenderesse, la requérante demande au tribunal de confirmer la résiliation du bail et d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse.

A l'audience des plaidoiries du 2 mars 2026, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête introductive d'instance.

La partie défenderesse n'a pas comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience du 2 mars 2026.
La première convocation à l'audience envoyée par le greffe par lettre recommandée du 17 décembre 2025 a été retournée avec la mention « pas de boîte à ce nom ».

La requérante a été invitée de ce fait et elle verse à l'audience du 2 mars 2026 un procès-verbal de recherches émis par l'huissier Laura GEIGER en date du 3 février 2026 duquel il résulte que bien qu'auprès du Registre national des personnes physiques, PERSONNE1.) est toujours inscrite à l'adresse L-ADRESSE2.), aucune boîte à lettre ni de sonnette à son nom n'a été trouvée sur les lieux.

Conformément à l'article 157 du nouveau code de procédure civile et faute d'avoir de plus amples renseignements quant à l'adresse actuelle de la partie défenderesse, l'huissier a adressé un courrier comportant ce procès-verbal de recherches ainsi que la date et l'heure de l'audience à la dernière adresse connue.

La convocation a partant été faite conformément à la loi.

La partie défenderesse n'ayant pas été touchée à personne, il échet, conformément à l'article 79, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, de statuer par défaut à son égard.

Aux termes de l'article 78 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée. En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public.

Motifs de la décision

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

A l'appui de sa demande, la requérante verse les deux premières pages d'un contrat de bail non signé aux termes duquel la requérante a donné en location à PERSONNE1.), à partir du 25 septembre 2023, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700,- euros.

Elle verse encore un courrier du 15 octobre 2024, remis en mains propres à PERSONNE1.) et contresigné par cette dernière, duquel il résulte que la requérante a résilié le bail avec effet au 30 novembre 2024 pour travaux de démolition des lieux loués.

Par courrier recommandé du 15 avril 2025, le mandataire de la requérante a rappelé à PERSONNE1.) la résiliation du bail telle qu'intervenue suivant courrier du 15 octobre 2024 en précisant que le bail a pris fin le 15 janvier 2025 conformément aux dispositions légales et que les paiements intervenus depuis cette date sont considérés comme indemnités d'occupation et non pas comme loyers. Un délai supplémentaire lui a cependant été accordé jusqu'au 30 avril 2025 et des biens disponibles à la location lui ont été proposés.

Compte tenu des éléments du dossier, notamment de la lettre de résiliation du 15 octobre 2024 portant la signature de PERSONNE1.) et du fait que cette dernière est toujours inscrite à l'adresse litigieuse suivant les recherches récentes faites par l'huissier de justice, le tribunal retient que les parties étaient liées par un contrat de bail oral.

Suivant l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 modifiée sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, 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.

Il est de jurisprudence que la démolition d'un immeuble, même dans un intérêt purement privé, constitue un motif grave et légitime (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 163 et 164, Pasicrisie 31, page 366).

Si, dans l'hypothèse d'une résiliation pour besoin personnel, le bailleur est cru sur parole pour autant que le besoin ne soit pas contredit par les éléments de la cause, il appartient cependant au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de démolition, d'établir son intention d'y procéder réellement.

Ainsi, le bailleur qui veut obtenir le déguerpissement du locataire au motif que l'immeuble sera démoli et qu'une nouvelle construction sera érigée au même endroit, doit verser les plans établis ainsi qu'une autorisation de construire définitive (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 174, Pasicrisie 31, page 369).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux du locataire, étant donné que ce dernier, aux termes de l'article 1724 du code civil, est contraint de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre lui-même l'initiative de la rupture du contrat de bail ou à demander une réduction du loyer pour perte de jouissance de l'immeuble pris en location pendant la période des travaux.

S'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163).

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

L'analyse du bien-fondé du motif ne se fait pas au moment de la dénonciation, mais au moment où la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire sont requis (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 11 mai 1989, n° 39745).

Pour juger si la résiliation répond aux critères prévus par la loi, le juge ne doit pas prendre en compte les intérêts respectifs des parties, critère subjectif non prévu par la loi, pour évaluer et comparer les intérêts du locataire et du bailleur les uns par rapport aux autres. Il doit examiner et apprécier objectivement si les faits invoqués par le bailleur constituent un motif suffisamment grave et légitime pour justifier une résiliation ou non, sans autre considération (Cour de Cassation 5 avril 1990, Pas. 28, p. 4).

En l'occurrence, la requérante verse une autorisation de démolition de l'immeuble litigieux datée du 27 avril 2021, les plans d'architecte de la nouvelle résidence annexés à l'autorisation de construire du 28 juillet 2023 ainsi que la nouvelle demande d'autorisation de démolition.

Au vu des pièces versées au dossier, le tribunal retient que le motif grave et légitime invoqué par la requérante est à suffisance établi et que le maintien dans les lieux de la locataire est impossible en raison de la démolition de l'immeuble.

Il y a dès lors lieu de retenir que c'est pour de justes motifs que la requérante a résilié le contrat de bail conclu entre parties.

En vertu de l'article 1736 du code civil « *Si le bail a été fait sans écrit ou si le bail est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supplémentaire.* »

En l'occurrence, le tribunal retient au vu des éléments du dossier que les parties étaient liées par un contrat de bail oral à durée indéterminée.

Dans le premier courrier de résiliation du 15 octobre 2024, la requérante a résilié le bail avec effet au 30 novembre 2024 et dans le deuxième courrier du 15 avril 2025, le mandataire de la requérante a précisé que le bail avait été résilié avec effet au 15 janvier 2025, en respectant un délai de préavis légal de trois mois. Dans ce dernier courrier, la requérante a encore accordé un délai supplémentaire jusqu'au 30 avril 2025.

Il convient dès lors de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 30 avril 2025.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) continue à occuper les lieux, de sorte qu'elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 1er mai 2025.

La demande en condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement des lieux est partant à déclarer fondée.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu d'allouer à la partie défenderesse un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

La requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

La requérante ne justifiant pas de l'iniquité requise, il convient de la débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Elle demande encore à voir assortir le jugement à intervenir 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 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, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

déclare la résiliation du contrat de bail opérée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. bonne et valable avec effet au 30 avril 2025,

constate que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre d'une chambre meublée situé à L-ADRESSE2.), à compter du 1er mai 2025,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un **délai de 1 (un) mois** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI