Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1551/26
L-BAIL-815/25

Audience publique du 23 avril 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière 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.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1118 Luxembourg, 13, rue Aldringen, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250.783, représentée par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par Maître Jenna LIFA, avocat, en remplacement de Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

étant présent lors de l'audience du 19 mars 2026

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 10 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 13 novembre 2025, puis refixée au 22 janvier 2026.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibérée et le prononcé fut fixé au 19 février 2026. En date du 22 janvier 2026, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 19 mars 2026.

A la prédite audience, Maître Jenna LIFA, en remplacement de Maître Karim SOREL, en représentation de la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT S.à r.l. et PERSONNE1.), furent entendus 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 10 septembre 2025, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- *principalement :* voir constater la résiliation du contrat de bail existant entre parties à la date du 31 août 2025,
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.150 euros à titre d'arriérés de loyers,
- le voir condamner au déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- le voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.050 euros à compter du 1er septembre 2025 jusqu'à son déguerpissement,
- *subsidiairement* : résilier judiciairement le contrat de bail existant entre parties,

- voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 4.200 euros à titre d'arriérés de loyers,
- le voir condamner au déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- la société SOCIETE1.) SA conclut également à la condamnation de PERSONNE1.) de lui payer la somme de 1.250 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail du 19 avril 2025 avec effet au 1er mai 2025, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 950 euros à augmenter d'une avance sur charge mensuelle de 100 euros.

Par un courrier du 20 août 2025, la société SOCIETE1.) SA aurait procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 août 2025.

PERSONNE1.) se maintiendrait toujours dans les lieux, de sorte à ce qu'il serait à déclarer occupant sans droit ni titre et dans le même ordre d'idées, à le condamner au déguerpissement des lieux.

Entre le 1er septembre 2025 et son déguerpissement effectif, PERSONNE1.) serait encore à déclarer redevable de la somme de 1.050 euros à titre d'occupation sans droit ni titre.

A l'audience du Tribunal du 19 mars 2026, la société SOCIETE1.) SA a versé le décompte suivant pour chiffrer sa demande pécuniaire :

« (fichier) »

PERSONNE1.)

A l'audience du Tribunal du 19 mars 2026, PERSONNE1.) n'a pas contesté la résiliation du contrat de bail au 31 août 2025 ni de s'être maintenu dans les lieux depuis cette résiliation.

Dans le même ordre d'idées, PERSONNE1.) a admis redevoir la somme de 1.050 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation et il a souligné ses efforts tendant

au paiement des arriérés accrus, de sorte à ce que seule la somme de 1.050 euros resterait actuellement redue.

PERSONNE1.) a également fait part de sa situation financière précaire et de ses efforts de retrouver un nouvel emploi, de sorte à ce qu'il a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

La société SOCIETE1.) SA

Sur question du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a accepté d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de 3 mois à compter de la notification du présent jugement.

Appréciation

Il ressort des pièces versées à l'appréciation du Tribunal et de l'accord des parties en question que le contrat de bail conclu entre parties le 19 avril 2025 a été **valablement résilié au 31 août 2025**.

Il est encore constant en cause que PERSONNE1.) se maintient toujours, malgré cette résiliation, dans les lieux.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de déclarer PERSONNE1.) **occupant sans droit ni titre** de la chambre meublée sise à L-ADRESSE2.) et ce depuis le **1er septembre 2025**.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande tendant au déguerpissement forcé de PERSONNE1.) avec tous ceux qui y résident de son chef dans un délai, sur accord des parties, de 3 mois à compter de la notification du présent jugement.

En ce qui concerne le volet pécuniaire de l'affaire, il y a lieu de retenir que les paiements opérés par PERSONNE1.) le 3 février 2026 (3.150 euros), le 26 février 2026 (4.200 euros) et le 4 mars 2026 (2.100 euros) sont à imputer prioritairement aux arriérés de loyers réclamés par la société SOCIETE1.) SA dans la requête (4.200 euros).

La demande de condamnation de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyer est ainsi à déclarer **sans objet**.

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. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406)

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer

constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Novelles : Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants).

Conformément à la demande de la société SOCIETE1.) SA, il y a lieu de **fixer** l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.) à **1.050 euros**.

Celle-ci est due depuis le 1er septembre 2025 jusqu'au déguerpissement effectif.

Faute de contestations de PERSONNE1.) et au vu du décompte versé, il y a d'ores-et-déjà lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité d'occupation à concurrence de 1.050 euros.

PERSONNE1.) est partant condamné à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **1.050 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 10 septembre 2025, jusqu'à solde.

- *L'indemnité de procédure*

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) est par conséquent condamné à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **500 euros**.

- *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, faute de contestations de PERSONNE1.), il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire.

PERSONNE1.) succombant au litige, il est condamné aux frais et dépens de l'instance.

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 contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

dit que le contrat de bail conclu entre parties le 19 avril 2025 a été valablement résilié pour le 31 août 2025 ;

déclare PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre de la chambre meublée sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1er septembre 2025 ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit sans objet la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'arriérés de loyers ;

fixe l'indemnité d'occupation à **1.050 euros** par mois ;

dit que celle-ci est payable depuis le 1er septembre 2025 jusqu'au déguerpissement effectif ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnités d'occupation échues pour le montant de 1.050 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **1.050 euros,** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 10 septembre 2025, jusqu'à solde ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à hauteur de 500 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **500 euros** ;

assortit le présent jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière