Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1784/26
Dossier no. L-BAIL-388/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 7 MAI 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

1) **la société SOCIETE1.) SA,** société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) **la société SOCIETE2.) sàrl,** société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses, représentées par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions,

comparant par Maître Eric WEBER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Serge HOFFMANN, avocat à la cour, les deux demeurant à Leudelange,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 avril 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 jeudi, 19 juin 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 mars 2026, lors de laquelle Maître Eric WEBER, en remplacement de Maître Serge HOFFMANN, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire des parties demanderesses et la partie défenderesse 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

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 18 avril 2025 au greffe de la justice de Paix de Luxembourg, les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl ont fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résolution voire la résiliation du contrat de bail pour non-paiement fautif des loyers et charges, le voir condamner au montant de 3.720,- euros du chef de loyers et charges impayés avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 mars 2025, sinon de la demande en justice, condamner au paiement d'une indemnité d'occupation de 930,- euros à compter du 1er avril 2025 jusqu'à la libération des lieux et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, condamner aux loyers et charges dus jusqu'à une nouvelle relocation, donner acte que la requérante se réserve le droit de conserver la garantie locative, le condamner à la restitution des lieux en bon état avec les clés. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de la demande, les requérantes exposent être propriétaires indivis de la résidence dénommée « ALIAS1.) ». En vertu d'un contrat de bail signé en date du 30 juin 2013, ayant pris effet le 1er juillet 2013, elles ont donné en location à PERSONNE1.) un studio sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 180,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Les requérantes soutiennent que depuis décembre 2024, le locataire ne paie pas les loyers et avances sur charges aux échéances convenues. Elles font valoir que malgré rappels de paiement, le locataire redoit la somme de 3.720,- euros. Elles estiment que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries du 26 mars 2026, les requérantes augmentent la demande en paiement au montant total de 14,666,76 euros.

	Montant en crédit (reçus)	Montants en débit (dûs)	Balance
garantie bancaire rcvd 21.06.2013 - ext.43	2,790.00 €		
Décompte 2023 - pas remboursé	16.98 €		
Loyers 2024 - décembre		- 750.00 €	
Loyers 2025 - janvier à décembre inclus		- 9,000.00 €	
Loyers 2026 - janvier à mars inclus		- 2,250.00 €	
Avances charges 2024 - décembre		- 180.00 €	
Avances charges 2025 - janvier à décembre inclus		- 2,160.00 €	
Avances charges 2026 - janvier à mars inclus		- 540.00 €	
Honoraires PwC Legal / Stellan Partners - 2025059286 et 2025059388		- 2,204.80 €	
Décompte charges pour la période du 1er mars 2024 au 28 février 2025 - en notre faveur		- 388.94 €	
Total	2,806.98 €	- 17,473.74 €	- 14,666.76 €

Pour le surplus, elles maintiennent les demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) a déclaré se rapporter à la sagesse du tribunal. Lors de l'audience publique du 26 mars 2026 il déclare ne pas contester les montants réclamés à titre de loyers et de charges. PERSONNE1.) déclara que son ex-épouse occupe les lieux. Compte tenu de sa situation financière précaire et de problèmes de santé, il demande des délais de paiement.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 30 juin 2013, ayant pris effet le 1er juillet 2013, les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl ont donné en location à PERSONNE1.) un studio sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 180,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Les arriérés de loyers et la résiliation du bail

Les requérantes demandent à titre principal à ce que le tribunal constate que le bail a été valablement résilié et à titre subsidiaire, elles demandent que le tribunal prononce la résiliation du bail aux torts du locataire.

Le tribunal se doit de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

Au vu des contestations d'PERSONNE1.) du fait qui occupe toujours les lieux loués, il convient de retenir que le bail est toujours en cours.

Il appartient dès lors au tribunal d'analyser si les motifs actuellement invoqués par les requérantes sont suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 15.268,94 euros à titre d'arriérés de loyers et charges jusqu'au mois de mars 2026 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, et compte tenu de l'absence de contestation quant au montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande telle que formulée par les requérantes pour le montant total de 15.268,94 euros.

Compte tenu du fait que les requérantes ont, aux termes du décompte versé, déduit d'une part le montant de 2.790,- euros versé à titre de garantie bancaire et 16,98 euros du chef d'un solde créditeur de décompte, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de (15.268,94 - 2.806,98 =) 12.461,96 euros, avec les intérêts légaux à partir des demandes respectives en justice.

PERSONNE1.) sollicite des délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil au regard de sa situation financière précaire. Les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl s'y opposent.

A défaut pour le défendeur de verser des pièces probantes pour appuyer la demande en obtention de délais de paiement, le tribunal n'est pas en mesure d'entrevoir l'évolution future de sa situation financière, de sorte qu'aucun délai de paiement sur base de l'article 1244 du code civil ne saurait lui être accordé par le tribunal.

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que le locataire redoit seize mensualités.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate qu'PERSONNE1.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

La condamnation au déguerpissement implique la remise des clés de même que la remise du studio en bon état d'entretien, compte tenu de l'usure normale.

<u>La demande en paiement d'une indemnité d'occupation</u>

Les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl demandent à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité d'occupation équivalant au loyer avec charges de 930,- par mois d'occupation entamé suivant la résiliation du contrat de bail jusqu'au déguerpissement effectif des locataires.

Il est de principe que si l'occupant continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat, il est redevable d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le tribunal se doit cependant de noter qu'actuellement aucune condamnation pour les indemnités d'occupation à échoir ne saurait être prononcée alors qu'il s'agit d'une demande future.

Or, compte tenu des éléments du dossier, le tribunal fixe le montant de l'indemnité d'occupation à payer par le locataire à la suite de la résiliation du contrat de bail au montant de 930,- euros, correspondant à l'ancien prix du bail, charges comprises.

<u>La demande en paiement d'une indemnité de relocation</u>

S'agissant de l'indemnité de relocation, il y a lieu de relever que destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est expressément prévue par l'article 1760 du code civil, en ces termes : « *en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* ».

L'indemnité de relocation a pour finalité de réparer uniquement la perte de loyer pendant le délai requis pour la relocation, elle ne saurait englober l'avance mensuelle des charges locatives.

Cependant, en l'état, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble. Il n'est pas à exclure que l'objet du bail puisse être reloué prochainement dès la libération définitive des lieux. Tendant à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est prématurée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

<u>Quant à la garantie locative</u>

La requérante demande acte qu'elle se réserve le droit de conserver la garantie locative à titre de sûreté afin de s'acquitter d'une partie des loyers et charges impayés, ainsi que des autres sommes dues par le locataire, en cas de défaillance de celui-ci.

Les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl ont déduit unilatéralement le montant de la garantie dans le décompte et dans le montant réclamé de sorte que cette demande est devenue sans objet.

L'indemnité de procédure

Les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl réclament une indemnité de procédure de 2.500,- euros.

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

A défaut de justifier du caractère d'iniquité, ladite demande est à déclarer non fondée.

Les frais d'avocat

Les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl réclament aux termes du décompte repris ci-dessus remboursement du montant de 2.204,80 euros à titre de frais d'avocat.

Il y a lieu de constater que la demande en remboursement de frais d'avocat a été formulée pour la première fois à l'audience. PERSONNE1.) s'est rapporté à la sagesse du tribunal ce qui équivaut à une contestation.

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. Il a généralement été admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi d'immutabilité du litige.

Le domaine de la demande nouvelle entraînant la sanction de l'irrecevabilité est réduit par deux techniques qui opèrent au regard de l'élément constitutif qu'est l'objet de la demande. Il s'agit, d'un côté, de l'article 53 du nouveau code de procédure civile qui permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant et, de l'autre côté, par les demandes virtuellement comprises dans l'acte introductif d'instance.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance. (Encyclopédie DALLOZ, procédure civile et commerciale V° Demande nouvelle no. 1.2).

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire,

inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel, 12 juin 1986, LJUS 98610941).

Aux termes de l'acte introductif d'instance, les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl n'ont pas réclamé le remboursement de frais d'avocat. Il en découle que la demande est à déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

Majoration du taux d'intérêt

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.

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.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Les requérantes ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d é c l a r e la demande en remboursement de frais d'avocats irrecevable ;

d o n n e a c t e aux sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl de l'augmentation de leur demande en paiement et du fait qu'elles retiennent la garantie locative,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 12.461,96 euros, déboute pour le surplus,

partant,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer aux sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) sàrl le montant de **12.461,96 euros (douze mille quatre cent soixante-et-un euros et quatre-vingt-seize cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 3.720,- euros à compter du 18 avril 2025 et sur le montant de 8.741,96 euros à compter du 26 mars 2026, jours des demandes en justice, jusqu'à solde,

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) en obtention de délais de paiement et en déboute,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.),

c o n d a m n e PERSONNE1.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 3 (trois) à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** les requérantes à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 930,- euros ;

d i t non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure, partant en déboute ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

c o n d a m n e 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 Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI