Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2056/26
L-BAIL-29/26

Audience publique du 27 mai 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

Maître Céline CORBIAUX, avocate à la Cour, demeurant à **L-1611 LUXEMBOURG, 63, avenue de la Gare**, prise en sa qualité de curateur de la société **SOCIETE1.) SARL**, 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 curateur nommé, déclarée en état de faillite par jugement commercial 2025TALCH15/01642 du 8 décembre 2025

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant en personne

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant en personne

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 16 janvier 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 février 2026.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 mai 2026.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Céline CORBIAUX, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) SARL, 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 requête déposée le 16 janvier 2026, Maître Céline CORBIAUX, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, déclarée en faillite par jugement du 8 décembre 2025, a fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir déclarer la demande recevable et fondée, constater la résiliation du contrat de bail au 8 décembre 2025, sinon au 22 décembre 2025, ordonner le déguerpissement de l'occupant dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir, le condamner au paiement de la somme de 550.- euros à titre d'arriéré de loyer pour le mois de janvier 2026, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros et des frais et dépens de l'instance, avec exécution provisoire du jugement.

Le curateur expose que PERSONNE1.) occupe une chambre meublée n° 2 sise à L-ADRESSE1.) en vertu d'un contrat de bail d'un mois reconductible conclu avec la société SOCIETE1.) SARL.

Il indique que par jugement du 8 décembre 2025, ladite société a été déclarée en état de faillite.

Il fait encore valoir que, par courrier recommandé du 22 décembre 2025, le locataire a été informé de la faillite ainsi que de la résiliation du contrat de bail à la date du jugement de faillite, mais qu'il se maintient néanmoins dans les lieux.

Il ajoute que le loyer du mois de janvier 2026 d'un montant de 550.- euros demeure impayé.

À l'audience des plaidoiries, le curateur a augmenté sa demande afin d'y inclure les loyers échus et de la porter à la somme de 2.750.-EUR. Il a exposé que le bail principal avait été résilié par la société SOCIETE1.) SARL en date du 30 septembre 2025.

La partie défenderesse n'a pas contesté le bien-fondé de la demande en résiliation. Elle a toutefois fait valoir qu'elle se trouverait dans une situation financière précaire et a, à ce titre, sollicité un délai de déguerpissement de trois mois.

S'agissant des arriérés de loyers, elle ne les a pas non plus contestés, tout en soutenant ne pas avoir disposé des coordonnées bancaires du curateur.

Elle a encore fait valoir que, suite à la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, il n'y aurait plus eu de fioul pour alimenter la chaudière, de sorte qu'elle-même et les deux autres occupants auraient dû en commander à leurs propres frais pour un montant total de 1.658,30.-EUR, partagé entre eux à concurrence d'un tiers chacun. Elle a précisé que le loyer qu'elle acquittait comprenait également les charges et qu'il conviendrait dès lors de déduire ce montant des arriérés de loyers.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

Quant au fond

- *Résiliation et déguerpissement*

La partie défenderesse a déclaré ne pas contester la demande résiliation du bail lui notifiée, de sorte qu'il y a lieu de retenir que celui-ci a été valablement résilié avec effet au 22 décembre 2025.

Il en découle que depuis le 23 décembre 2025, PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre de sorte qu'il y a lieu d'ordonner son déguerpissement dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement, en tenant compte de la situation précaire du défendeur et de la durée du bail.

- Arriérés

À l'audience des dernières plaidoiries, la partie défenderesse n'a pas contesté la demande à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnité d'occupation, ni dans son principe ni dans son quantum.

Toutefois, elle a sollicité la compensation avec les sommes qu'elle aurait dû exposer pour l'achat de fioul.

Cette demande n'ayant pas davantage été contestée par la curatrice, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à Maître Céline CORBIAUX, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, la somme de 2.197,23.-EUR, après déduction du montant de 552,77.-EUR correspondant à la quote-part du fioul.

- Accessoires

La demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer non fondée, la condition d'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

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, au vu du fait que la dette à titre d'arriéré de loyer et d'indemnité d'occupation est incontestée, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) est encore à condamner aux frais et dépens.

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

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare les demandes Maître Céline CORBIAUX, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, recevables ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en compensation ;

constate que le contrat de bail liant les parties a valablement été résilié avec effet au 22 décembre 2025 ;

dit que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre de la chambre meublée No. 2 sise à L-ADRESSE1.) depuis le 23 décembre 2025 ;

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

au besoin, **autorise** Maître Céline CORBIAUX, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,, 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 la demande en compensation fondée pour le montant de 552,77.-EUR ;

dit fondée la demande de Maître Céline CORBIAUX, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, pour le montant de 2.750.-EUR à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation ;

après compensation : **condamne** PERSONNE1.) à payer à Maître Céline CORBIAUX, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la somme de 2.197,23.-EUR ;

déclare la demande en allocation d'une indemnité de procédure non fondée ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, 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.

Frédéric GRUHLKE juge de paix	Martine SCHMIT greffière