Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2985/26
L-BAIL-519/26

Audience publique extraordinaire du 21 août 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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 n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée, INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège social à L-4018 Esch/Alzette, 38, rue d'Audun, inscrite Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 217690, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRACN, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

comparant par Maître Sam PLETSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 17 août 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 18 juin 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 août 2026.

A la prédite audience, Maître Sam PLETSCH, en remplacement de Maître Dogan DEMIRCAN, en représentation de la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 en date du 18 juin 2026, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater que le contrat de bail entre parties a été valablement résilié sinon voir déclarer résilié le contrat de bail conclu par les parties ;
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux loués endéans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant total de 11.700 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Quoique régulièrement citée, PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience du 17 août 2026. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que suivant contrat de bail conclu en date du 26 novembre 2024, elle a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 10 se trouvant dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer fixé à 1.200 euros et d'une avance sur charges de 100 euros.

Par un courrier recommandé du 28 janvier 2026, la société SOCIETE1.) SARL aurait procédé à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour le 25 mai 2026 pour motif grave résidant dans un projet de démolition de l'immeuble en question et dans la construction d'un nouvel immeuble.

PERSONNE1.) n'aurait cependant pas quitté les lieux dans le délai imparti.

Ainsi, la société SOCIETE1.) SARL sollicite la confirmation de cette résiliation unilatérale sinon de voir ordonner la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.) résidant dans d'importants arriérés de loyers et d'avances sur charges.

En effet, PERSONNE1.) resterait en défaut de s'acquitter des arriérés de loyers et des avances sur charges pour les mois d'août 2025 à avril 2026 pour un total de 11.700 euros.

Appréciation

Quant à la demande de résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes

Il est constant en cause que suivant courrier recommandé avec accusé de réception du 28 janvier 2026 avec un délai jusqu'au 25 mai 2026, la partie requérante a résilié le contrat de bail au motif qu'elle souhaite faire réaliser des travaux de démolition et de reconstruction dans le cadre d'un projet immobilier d'envergure.

En vertu de l'article 12, paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail qui vient de cesser pour n'importe quelle cause est prorogé, à moins que :

a) le bailleur ne prouve 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 motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue le cas échéant dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition d'établir tant la nécessité des travaux que son intention d'y procéder réellement.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le Tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et une plus-value, le motif est à considérer comme justifié. Il en est ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté qui ne correspond plus aux standards modernes, dès lors qu'il est établi que les travaux projetés constituent une amélioration effective de l'immeuble, alors même que le locataire déclare se plaire dans les locaux existants.

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pasicrisie tome 31, n° 163).

Pour constituer un motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail, les travaux projetés doivent dès lors correspondre à une nécessité ou du moins à une utilité réelle objective.

En effet, admettre que le bailleur puisse décider à son gré de faire effectuer des travaux de pure convenance personnelle dans l'immeuble loué reviendrait de facto à vider de son sens la finalité de la législation sur le bail qui est la protection du locataire, la garantie de son logement et l'endiguement de la spéculation sur les immeubles servant à l'habitation (JP, 22 déc. 2021, numéro fisc. 3553/21).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux des locataires, étant donné que ceux-ci, aux termes de l'article 1724 du Code civil, sont contraints de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre eux-mêmes l'initiative de la rupture du contrat de bail ou à demander une réduction du loyer pour perte de jouissance des lieux pris en location pendant la période des travaux.

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

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL a versé un « point rouge » relatif à une autorisation de construire délivrée par la Ville de Luxembourg au profit d'une société SOCIETE2.) SA relativement à l'adresse en question.

Alors qu'aucune autre explication ni pièce n'a été fournie par la demanderesse au sujet de sa relation avec cette dernière société ni quant au projet proprement dit, la société SOCIETE1.) SARL reste en défaut de prouver la réalité du projet immobilier invoqué à base de la résiliation du contrat de bail litigieux.

Au regard des développements qui précèdent, la résiliation unilatérale du contrat de bail par courrier du 28 janvier 2026 est **inopérante**.

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail conclu en date du 26 novembre 2024, la société SOCIETE1.) SARL a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 10 se trouvant dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer fixé à 1.200 euros et d'une avance sur charges de 100 euros.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL réclame des arriérés de loyers et d'avances sur charges de 11.700 euros.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL pour la somme de **11.700 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 18 juin 2026, jusqu'à solde.

Résiliation et déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par les locataires est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail et d'ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE1.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **500 euros**.

Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE1.) est à condamner 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 par défaut à l'égard de PERSONNE1.),

reçoit la demande en la forme ;

déclare la résiliation unilatérale du contrat de bail du 28 janvier 2026 avec effet au 25 mai 2026 **inopérante ;**

déclare la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **11.700 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 18 juin 2026, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE1.) de ne pas avoir payé les loyers ;

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

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL 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;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500 euros ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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

1