

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1142/25
L-BAIL-546/24

Audience publique du 26 mars 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Martha DOBEK, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocate, demeurant à Luxembourg

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 25 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 septembre 2024.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Anne BAULER se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 novembre 2024, puis avancée au 21 octobre 2024.

Par courrier du 10 octobre 2024, Maître Anne BAULER informa le tribunal du dépôt de son mandat. Lors de l'audience du 21 octobre 2024, l'affaire fut refixée à la demande de PERSONNE2.) au 16 décembre 2024.

A l'audience du 16 décembre 2024, Maître Stéphanie MAKOUMBOU se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries au 10 février 2025, puis refixée au 3 mars 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Marta DOBEK et Maître Stéphanie MAKOUMBOU furent entendues 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 au greffe le 25 juillet 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de déclarer le contrat de bail conclu en date du 12 mars 2012 résilié avec effet au 1^{er} juin 2024, pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, de dire que la partie requérante est occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} juin 2024, de fixer l'indemnité d'occupation à 1.250.- EUR par mois, de l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.500.- EUR à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de juin et juillet 2024, de l'entendre condamner au paiement du décompte des charges pour l'année 2022 de 581,97 EUR, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, et notamment du solde du décompte de charges pour l'année 2023, le tout avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir concernant le décompte de charges pour l'année 2022 ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail à durée indéterminée signé en date du 12 mars 2012 avec effet au 8 mai 2012, elle et son défunt mari PERSONNE3.), ont donné en location un appartement sis à L-ADRESSE2.) à PERSONNE2.) moyennant un loyer s'élevant à 1.100.- EUR par mois et d'avances sur charges mensuelles à hauteur de 180.- EUR.

Elle aurait adressé à la partie défenderesse le décompte des charges établi par la société SOCIETE1.), et approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du 10 août 2023, couvrant la période allant au 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022, faisant apparaître un solde de 581,97 EUR pour l'exercice en question à charge de la locataire.

Toutefois, la partie défenderesse n'aurait à ce jour pas réglé le montant en question ainsi que les avances sur charges pour le mois d'octobre 2023, malgré une mise en demeure lui adressée en date du 5 novembre 2023.

Suivant ce même courrier, la requérante aurait informé la locataire de l'adaptation du loyer à partir du 1^{er} décembre 2023 au montant de 1.250.- EUR par mois ainsi que de la résiliation du bail précité pour besoins personnels avec effet au 1^{er} juin 2024.

La partie défenderesse aurait cependant contesté les montants figurant au décompte des charges pour l'année 2022.

A l'audience des plaidoiries, les parties se sont accordées pour dire que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1^{er} juin 2024. Elles ont encore demandé au tribunal de prononcer le déguerpissement de la partie défenderesse pour le 1^{er} septembre 2025 et de fixer l'indemnité d'occupation à 1.250.- EUR. Finalement, elles ont sollicité que les autres postes de la demande soient réservés.

Appréciation

Le tribunal de céans est compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande.

La demande est recevable pour avoir été faite dans la forme légale.

Au vu de l'accord des parties et dans la mesure où aucune des demandes n'est contraire à l'ordre public, le tribunal constate que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1^{er} juin 2024.

Dès lors, la partie défenderesse est à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir de cette date, et la requérante peut valablement exiger son déguerpissement dont il convient de fixer le délai pour s'exécuter au 1^{er} septembre 2025, date arrêtée entre parties.

Finalement, l'indemnité d'occupation est à fixer à 1.250.- EUR par mois telle que convenue entre parties.

Le tribunal réserve encore la demande en paiement du décompte des charges pour l'année 2022, la demande en paiement de la somme de 2.500.- EUR à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de juin et juillet 2024, la demande en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de bail signé en date du 12 mars 2012 a valablement été résilié avec effet au 1^{er} juin 2024 et dit que PERSONNE2.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir de cette date,

dit fondée la demande de voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard pour le 1^{er} septembre 2025,

au besoin **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) au montant de 1.250.- EUR,

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance,
refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi,**
24 septembre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.

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