

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1848/25  
L-CIV-553/24

### Audience publique du 28 mai 2025

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

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

#### partie demanderesse

comparant par PERSONNE1.), en vertu d'une procuration

e t

1 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **D-ADRESSE2.)**

2 ) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

#### parties défenderesses

n'étant ni présentes ni représentés

-----  
**F a i t s**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN du 5 août 2024, la société SOCIETE1.) SARL fit donner citation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître le jeudi, 26 septembre 2024 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 novembre 2024.

Après plusieurs refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 27 mars 2025. PERSONNE1.), représentant la société SOCIETE1.) SARL en vertu d'une procuration écrite, fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement informées de la date des plaidoiries, n'étaient ni présentes ni représentées ni valablement excusées.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

### **le jugement qui suit:**

Suivant citation du 5 août 2024 déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 24 septembre 2024, la société SOCIETE1.) SARL a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de :

#### **À l'encontre de PERSONNE2.)**

- s'entendre condamner au déguerpissement endéans un délai de huitaine des lieux pris en location portant sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A dit « ADRESSE5.) », sous le n° NUMERO2.) d'une contenance de 0 hectare, 01 are et 35 centiares ;
- s'entendre condamner à payer à la requérante une indemnité d'occupation en raison de l'occupation sans droit ni titre de ladite parcelle de 408,88.-EUR augmentée des intérêts de 1% par mois à compter du 30 juillet 2024.

#### **À l'encontre de PERSONNE2.) et PERSONNE3.)**

- s'entendre condamner solidairement à payer à la requérante la somme de 1.380.- EUR à titre d'arriérés de loyers augmentée des intérêts de 1% par mois à compter du 1<sup>er</sup> mars 2024 ;

- s'entendre condamner au déguerpissement dans un délai de huitaine des lieux pris en location portant sur la parcelle avec un abri de jardin inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A dit « ADRESSE5.) », sous le n° NUMERO3.) d'une contenance de 0 hectare, 01 are et 35 centiares,
- s'entendre condamner solidairement à payer une indemnité d'occupation en raison de l'occupation sans droit ni titre de ladite parcelle de 408,88.-EUR augmentée des intérêts de 1% par mois à compter du 30 juillet 2024.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 100.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande la condamnation des défendeurs solidairement aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de ses prétentions, la requérante expose avoir donné en location à PERSONNE2.) suivant convention de louage signée en date du 7 février 2023 une parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A dit « ADRESSE5.) », sous le n° NUMERO2.) d'une contenance de 0 hectare, 01 are et 35 centiares moyennant un loyer annuel de de 704.- EUR indexé et qui produit 1% d'intérêts par mois de retard en cas de non-paiement.

Suivant « Mietvertrag » signé en date du 27 mars 2023, la requérante aurait encore donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une parcelle avec un abri de jardin inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A dit « ADRESSE5.) », sous le n°NUMERO3.) d'une contenance de 0 hectare, 01 are et 35 centiares moyennant un loyer mensuel de 219.- EUR également indexé et produisant 1% d'intérêts par mois de retard en cas de non-paiement.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient, suivant courrier reçu en date du 12 septembre 2023 par la requérante, résilié les deux contrats précités avec effet immédiat.

La requérante fait valoir qu'elle a, par courriel envoyé aux parties défenderesses en date du 21 septembre 2023, indiqué ne pas accepter la résiliation des deux conventions pour ne pas respecter le préavis contractuel, respectivement la durée minimale du bail.

En effet, la convention de louage du 7 février 2023 aurait une durée minimale d'un an pour se terminer le 10 février 2024, tandis que le « Mietvertrag » viendrait à terme au 29 février 2024. Elle précise que la résiliation a dès lors été reportée à ces dates.

Toutefois, les parties défenderesses n'auraient plus payé le loyer mensuel de 219.- EUR.

En outre, les parties défenderesses n'auraient pas respecté les obligations des deux contrats d'entretenir correctement les parcelles et lors d'une visite des lieux en date du 4 mars 2024, il aurait été constaté que de nombreux objets jonchaient encore sur les deux parcelles.

### **Appréciation**

Le litige se rapporte partant à l'exécution de deux contrats de bail qui ne sont ni des baux à usage d'habitation, ni des baux commerciaux et ni des baux à ferme.

En effet, les deux parcelles prises en location sont d'une faible contenance et ont vocation à être utilisé en tant que jardin particulier, le fait qu'un des contrats soit qualifié de « Mietvertrag » ne change rien à ce constat, étant donné que seul un abri de jardin se trouve sur la parcelle et non pas une maison destinée à l'habitation.

Or, même si le présent bail ne tombe pas dans le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, ni de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, le juge de paix a, conformément à l'article 3, point 3, du Nouveau Code de procédure civile, compétence exclusive pour connaître, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatifs à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Par ailleurs, la procédure de saisine du juge de paix par requête, dérogoratoire au droit commun, prévue par les prédites lois ne trouve donc pas à s'appliquer.

La demande introduite par voie de citation, mode de saisine ordinaire du juge de paix conformément aux articles 101 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, est donc recevable.

#### ➤ Quant à la demande de report d'audience de PERSONNE2.)

Par courriel envoyé en date du 26 mars 2025 à 06.41 heures, PERSONNE2.) a sollicité le report de l'affaire, voire l'arrêt de la procédure, au motif que les frais de transport et d'hébergement afin de se présenter à l'audience dépasseraient ses moyens financiers, tout en précisant que son futur ex-mari se trouverait actuellement en Macédoine.

Le courriel en question n'est manifestement pas de nature à justifier le report de l'audience, d'autant plus que l'affaire a fait l'objet de plusieurs remises à la demande des parties défenderesses.

Le tribunal rejette partant la demande de remise de la partie défenderesse et dans la mesure où celle-ci a reçu la citation à personne et qu'il ressort des nombreux courriels de demande de remise émanant des parties défenderesses que celles-ci avaient connaissance de la citation, de sorte qu'il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à leur encontre.

### Quant au fond

#### ➤ Résiliation du contrat de bail et demande en déguerpissement

En ce qui concerne la parcelle prise en location par PERSONNE2.), il ressort du contrat de louage signé entre parties que celui-ci est consenti pour une durée d'un an avec prise d'effet au 10 février 2023, reconductible tacitement d'année en année. Les parties ont convenu que le contrat de bail peut être résilié à l'expiration de la date d'anniversaire moyennant un préavis notifié par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance. Il en va de même pour la convention de louage signée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), sauf à préciser que celle-ci a débuté le 1<sup>er</sup> mars 2023.

Il convient de rappeler que le contrat de bail à durée déterminée ne peut être résilié qu'à son terme.

Le préavis à respecter se situe nécessairement par rapport à l'échéance du bail. En d'autres termes, le délai de résiliation de trois mois devant être observé dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe nécessairement par rapport à la date d'expiration de ce bail, c'est-à-dire par rapport à la durée de ce bail, qui est à respecter (cf. JPL, 28 mai 2008, Rép. fisc. n° 1995/08 ; JPL, 15 juillet 2010, Rép. fisc. n° 3036/10 confirmé en instance d'appel TAL, 30 novembre 2010, n° 132.404 du rôle).

En l'espèce, la résiliation unilatérale opérée par les locataires pour le 9 septembre 2023 l'a été avant son terme.

Toutefois, le congé donné prématurément n'est cependant pas nul, mais ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié.

Il y a partant lieu de constater que le contrat de louage de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A dit « ADRESSE5.) », sous le n° NUMERO2.) d'une contenance de 0 hectares, 01 ares et 35 centiares a été résilié avec effet au 10 février 2024.

Le contrat de louage afférent à la parcelle avec un abri de jardin inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A dit « ADRESSE5.) », sous le n° NUMERO3.) d'une contenance de 0 hectares, 01 ares et 35 centiares a quant à lui résilié été avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2024.

Depuis cette date, les locataires sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner leur déguerpiement desdits lieux, sauf à leur octroyer un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement pour s'exécuter.

➤ Arriérés de loyers

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

Au vu des explications données par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qui ne se sont pas présentés à l'audience pour assurer leur défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 1.188,83.- EUR augmentée des intérêts conventionnels de 1% par mois à compter du 1<sup>er</sup> mars 2024.

Toutefois, en l'absence de clause de solidarité figurant au contrat, il n'y a pas lieu de condamner les parties défenderesses solidairement.

➤ Indemnité d'occupation

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

L'indemnité d'occupation 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 précaire ou 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.

Elle est due jusqu'au jour de la libération complète et effective des lieux loués, à savoir jusqu'à la date de la remise des clés au bailleur, sauf si la non-remise des clés est imputable au bailleur.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Le tribunal constate qu'il ressort des clichés versés en cause que les parties défenderesses n'ont pas enlevé leurs effets des deux parcelles prises en location bien que les contrats de louage soient venus à terme en date des 10 février et 1<sup>er</sup> mars 2024.

Le montant des indemnités couvrant la période depuis écoulée n'étant pas surfait, il y a lieu d'y faire droit.

Toutefois, il n'y a pas lieu d'assortir lesdits montants des intérêts contractuels de 1% par mois à compter du 30 juillet 2024, alors que les contrats de louage ont été valablement résiliés, de sorte que la requérante ne saurait s'en prévaloir.

➤ Accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 100.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont encore à condamner aux frais et dépens de l'instance.

**Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et en premier ressort,

**déclare** la demande recevable ;

A l'égard de PERSONNE2.)

**constate** que le contrat de bail « Pachtvertrag » du 7 février 2023 a été résilié en date du 10 février 2024 ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité d'occupation de 408,88.- EUR ;

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

A l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

**constate** que le contrat de bail « Mietvertrag » du 27 février 2023 a été résilié en date du 1<sup>er</sup> mars 2024 ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 1.188,83.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts conventionnels de 1% par mois à compter du 1<sup>er</sup> mars 2024 ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité d'occupation de 1.380,48.- EUR ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 100.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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