

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2869/25
L-BAIL-633/25

Audience publique du 18 septembre 2025

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

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

partie demanderesse

étant présent lors de l'audience du 8 septembre 2025

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

étant présent lors de l'audience du 8 septembre 2025

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 4 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 septembre 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), 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 4 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 4.500 euros à titre d'arriérés de loyers. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a augmenté sa demande pour la porter à 5.500 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.
- déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre et ordonner son déguerpissement.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 27 juillet 2023, il a donné en location à PERSONNE2.) un logement situé à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 500 euros.

Depuis novembre 2024, PERSONNE2.) resterait en défaut de payer son loyer, de sorte à ce que le montant de 5.500 euros serait actuellement dû.

Il y aurait lieu d'y ajouter une facture de l'Administration communale de Hesperange de 246,32 euros concernant des frais à charge du locataire.

Suite aux défauts de paiement, PERSONNE1.) aurait résilié le contrat de bail pour le 1^{er} juin 2025. PERSONNE2.) demeurerait toujours dans les lieux, de sorte à ce qu'il y aurait lieu de le déclarer occupant sans droit ni titre et d'ordonner son déguerpissement.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) n'a pas autrement contesté les demandes adverses.

Il a en effet confirmé être redevable de la somme de 5.500 euros à titre d'arriérés et de la somme de 246,32 euros à titre de frais. Il a encore accepté la résiliation du contrat de bail à la date du 1^{er} juin 2025 et a demandé un délai de déguerpissement jusqu'en octobre 2025.

Appréciation

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu de retenir que le contrat de bail conclu le 27 juillet 2023 a été valablement résilié pour le 1^{er} juin 2025.

Alors que PERSONNE2.) occupe toujours les lieux selon ses propres déclarations, il est à déclarer occupant sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE2.), à compter du 1^{er} juin 2025.

Partant, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

En ce qui concerne les revendications pécuniaires de PERSONNE1.), celles-ci ne sont pas contestées par PERSONNE2.), de sorte à ce qu'il y a lieu d'y faire droit.

Alors que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre à compter du 1^{er} juin 2025, les sommes dues entre le mois de novembre 2024 et le mois de mai 2025 inclus sont à qualifier d'arriérés de loyers, à savoir la somme de $7 \times 500 = 3.500$ euros.

L'indemnité d'occupation est en l'occurrence, au vu de l'absence de toute contestation, à fixer au quantum du loyer de 500 euros.

Les sommes dues à compter de juin 2025 jusqu'à septembre 2025 sont à qualifier d'indemnité d'occupation, à savoir la somme de $4 \times 500 = 2.000$ euros.

En ce qui concerne les charges locatives, PERSONNE1.) a versé une facture établie par l'Administration communale de Hesperange en date du 14 mai 2025 concernant le point de facturation 009110 à l'adresse en question. Cette facture concerne l'eau, le canal et les ordures pour un total de 246,32 euros.

Au vu de la clause V du contrat de bail versé aux débats mettant à charge du locataire les charges particulières de l'immeuble et en l'absence de toute contestation, il y a lieu de faire droit à la demande afférente de PERSONNE1.).

Il s'ensuit que PERSONNE2.) est condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de $(3.500 + 2.000 + 246,32 =) 5.746,32$ euros.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux sur le montant de 4.746,32 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 4 juillet 2025 et sur le montant de 1.000 euros à compter de l'audience du 8 septembre 2025, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) 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 contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare le contrat de bail conclu entre parties le 27 juillet 2023 valablement résilié pour le 1^{er} juin 2025 ;

déclare PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre du logement situé à L-ADRESSE2.) à compter du 1^{er} juin 2025 ;

condamne PERSONNE2.) 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** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation sans droit ni titre à 500 euros par mois ;

déclare la demande en paiement de loyers, d'indemnité d'occupation et de frais locatifs fondée pour le montant réclamé ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **5.746,32 euros** avec les intérêts légaux sur le montant de 4.746,32 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 4 juillet 2025 et sur le montant de 1.000 euros à compter de l'audience du 8 septembre 2025, jusqu'à solde;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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

