

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 3 juillet 2025

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché 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 :

l'établissement public FONDS DU LOGEMENT, établi et ayant son siège social à L-1311 LUXEMBOURG, 52, boulevard Marcel Cahen, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro J2, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par PERSONNE1.), munie d'une procuration spéciale écrite,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 12 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 19 juin 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut retenue utilement à cette audience publique et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.), représentant la partie demanderesse, fut entendue en ses prétentions.

PERSONNE2.), partie défenderesse, fut entendu en ses explications et moyens.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 12 mai 2025, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT (ci-après « le FONDS DU LOGEMENT ») a fait convoquer PERSONNE2.) pour constater que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 9 juin 2023 avec effet au 15 septembre 2023 et qu'PERSONNE2.) est désormais à considérer comme étant occupant sans droit ni titre.

PERSONNE2.) occupant toujours les lieux, le FONDS DU LOGEMENT a conclu à son déguerpissement.

Le FONDS DU LOGEMENT a encore réclamé le montant de 2.070,54 euros, correspondant à des arriérés d'indemnités d'occupation pour les mois d'avril à décembre 2024, des arriérés d'avances sur charges pour les mois de mai à décembre 2024, d'arriéré de loyer pour le garage/parking pour le mois de décembre 2024, ainsi que des frais d'huissier, outre les intérêts.

Le FONDS DU LOGEMENT a, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 500.- euros et a sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sinon une provision à hauteur du montant de 2.070,54 euros.

A l'audience des plaidoiries du 19 juin 2025, le FONDS DU LOGEMENT maintient ses demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

Il ne s'oppose pas à la demande d'PERSONNE2.) tendant à obtenir des délais de paiement.

PERSONNE2.) ne conteste pas le montant réclamé, mais sollicite des délais de paiement en proposant un paiement mensuel de 200.- euros afin d'apurer sa dette.

Il s'oppose toutefois au déguerpissement des lieux.

Motifs de la décision

Il est constant que suivant contrat de bail du 12 mai 2022, ayant pris effet le 15 mai 2022, le FONDS DU LOGEMENT a donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE1.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 522,13 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 205,23 euros.

1. La validité de la résiliation par courrier du 9 juin 2023

Suivant l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la présente loi, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à durée indéterminée à moins que :

- a) le bailleur déclare 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 transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

En l'occurrence, par courrier du 9 juin 2023, le FONDS DU LOGEMENT a déclaré résilier le contrat de bail conclu entre parties au motif qu'PERSONNE2.) aurait violé l'article 15 dudit contrat et plus précisément pour ne pas avoir fourni une attestation d'assurance locative 2023, malgré plusieurs rappels.

L'article 15 du contrat de bail prévoit que « Le Preneur sera tenu de faire assurer son mobilier, à compter de la Date de Prise d'Effet, auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg contre les risques d'incendie, les explosions et dégâts des eaux. L'assurance couvrira également les risques locatifs ainsi que la responsabilité civile du Preneur. Ces contrats sont à maintenir pendant toute la durée du bail. (...) »

Le Preneur s'engage à remettre au jour de Date de Prise d'Effet du contrat de bail, des copies des contrats d'assurance au Bailleur ainsi que des copies des avenants éventuels et justifiera le paiement régulier des primes y afférentes, notamment lors de l'adaptation annuelle du loyer. »

Il résulte des éléments du dossier qu'PERSONNE2.) disposait d'une couverture provisoire pour les risques locatifs et ce pour une durée de trois mois à partir du 12 mai 2022.

En date des 23 janvier, 8 mars et 23 mars 2023, le FONDS DU LOGEMENT rappelle à son locataire de lui fournir l'attestation d'assurance locative pour l'année 2023.

Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier que ladite attestation a été remise par PERSONNE2.) à son bailleur, respectivement qu'PERSONNE2.) a conclu une assurance après l'expiration de sa couverture provisoire.

PERSONNE2.) ne s'étant pas conformé à l'article 15 du contrat de bail, malgré plusieurs rappels de la part de son bailleur, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE2.) a gravement manqué à ses obligations contractuelles et que ce manquement justifie la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu de constater que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié par courrier du 9 juin 2023 avec effet au 15 septembre 2023.

Le contrat de bail ayant été valablement résilié avec effet au 15 septembre 2023, PERSONNE2.) est désormais à considérer comme étant occupant sans droit ni titre, de sorte que la demande du FONDS DU LOGEMENT tendant au déguerpissement de ce dernier est à déclarer fondée.

Le tribunal actuellement saisi décide d'accorder à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de deux mois.

2. La demande en paiement

Le FONDS DU LOGEMENT réclame le montant de 2.070,54 euros, correspondant à des arriérés d'indemnités d'occupation pour les mois d'avril à décembre 2024, des arriérés d'avances sur charges pour les mois de mai à décembre 2024, d'arriéré de loyer pour le garage/parking pour le mois de décembre 2024, ainsi que des frais d'huissier, outre les intérêts.

PERSONNE2.) reconnaît le montant réclamé par le FONDS DU LOGEMENT.

En l'absence de contestations d'PERSONNE2.), il convient de déclarer fondée la demande en paiement du FONDS DU LOGEMENT.

Par conséquent, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer au FONDS DU LOGEMENT le montant de 2.070,54 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 12 mai 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

En vertu de l'article 1244 alinéa 2 du Code civil, le juge peut, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder

des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Dans la mesure où le FONDS DU LOGEMENT est d'accord avec les délais de paiement proposés par PERSONNE2.), il y a lieu d'en octroyer.

3. Les demandes accessoires

Le FONDS DU LOGEMENT réclame une indemnité de procédure de 500.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à la charge du FONDS DU LOGEMENT. Il y a dès lors lieu de lui allouer le montant de 500.- euros.

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'absence de contestations de la part d'PERSONNE2.) du montant réclamé, la demande du FONDS DU LOGEMENT est à déclarer justifiée en ce qui concerne sa demande en paiement. Il n'y a partant pas lieu d'analyser la demande subsidiaire du FONDS DU LOGEMENT tendant à se faire allouer une provision à hauteur du montant de 2.070,54 euros.

Pour le surplus, la demande requiert un rejet, au motif que les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit la requête en la forme,

déclare valable la résiliation du contrat de bail faite par l'établissement public FONDS DU LOGEMENT en date du 9 juin 2023 avec effet au 15 septembre 2023,

dit qu'PERSONNE2.) est à considérer comme étant occupant sans droit ni titre depuis le 15 septembre 2023,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** l'établissement public FONDS DU LOGEMENT 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,

déclare recevable et fondée la demande en paiement de l'établissement public FONDS DU LOGEMENT,

condamne PERSONNE2.) à payer à l'établissement public FONDS DU LOGEMENT le montant de **2.070,54 euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 12 mai 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

accorde à PERSONNE2.) des délais de paiement en lui permettant de régler sa dette de 2.070,54 euros, outre les intérêts, par des paiements échelonnés de 200.- euros par mois à partir du 1^{er} août 2025,

dit qu'en cas de non-respect par PERSONNE2.) de ce plan d'échelonnement, la dette deviendra entièrement exigible,

déclare recevable et fondée la demande de l'établissement public FONDS DU LOGEMENT en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) à payer à l'établissement public FONDS DU LOGEMENT le montant de **500.- euros**,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution, en ce qui concerne la demande en paiement de l'établissement public FONDS DU LOGEMENT,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.