

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1334/2023  
E-BAIL-120/23

## Audience publique du 28 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

l'établissement public **FONDS DU LOGEMENT**, établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représenté par son Président actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, en la personne de Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître François COLLOT, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, initialement comparant par mandataire, actuellement défaillante.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 1<sup>er</sup> mars 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 22 mars 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 5 mai 2023.

Après deux refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 juin 2023, lors de laquelle le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et explications.

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, ne comparut plus, ni en personne, ni par mandataire.

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

## le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 1<sup>er</sup> mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, le FONDS DU LOGEMENT a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour se voir déclarer compétent *ratione materiae* et *ratione loci* de la demande, pour voir constater la résiliation unilatérale en date du 27 octobre 2022 par le FONDS DU LOGEMENT du contrat de bail conclu en date du 14 juillet 2011 et du contrat portant sur l'emplacement de parking conclu en date du 1<sup>er</sup> avril 2014, sinon pour voir prononcer la résiliation, sinon la résolution judiciaire desdits contrats aux torts exclusifs du défendeur. En tout état de cause, le requérant demande à voir ordonner le déguerpissement du défendeur des lieux loués dans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant demande à voir condamner le défendeur au paiement du montant de 310,74 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation et des avances sur charges, à majorer des intérêts légaux majorés de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter du jugement à intervenir en application des articles 12 et 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter de l'échéance respective des loyers, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Il demande à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant de 171,24 euros pour le logement et au montant de 37,18 euros pour l'emplacement de parking et à voir condamner le défendeur au paiement de ces indemnités d'occupation à partir du 6 février 2023 jusqu'à la date du déguerpissement, sinon jusqu'à la date de prise en délibéré, à majorer des intérêts légaux majorés de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter du jugement à intervenir en application des articles 12 et 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Il sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le FONDS DU LOGEMENT expose que suivant contrat de bail signé en date du 14 juillet 2011, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2011, il a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel initialement fixé au montant de 138,99 euros et que suivant contrat de location du 1<sup>er</sup> avril 2014, il lui a en outre loué un emplacement de parking à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 37,18 euros.

Le requérant explique que le loyer mensuel net de l'appartement est adapté chaque année au 1<sup>er</sup> mai en fonction des revenus du locataire en application de l'article 3.3. du contrat de et conformément aux dispositions du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1988. En 2021, le loyer aurait ainsi été fixé au montant de 171,24 euros.

Il soutient que dans le passé il a déjà dû résilier les contrats alors que le locataire ne respectait pas ses engagements, mais qu'à chaque fois ce dernier s'arrangeait pour payer ses arriérés juste avant son expulsion convainquant le bailleur de poursuivre le bail. Il fait cependant valoir qu'au vu du fait que le locataire continue d'accumuler

les arriérés, qu'il ne justifie pas d'avoir fait assurer le logement contre le risque locatif et qu'aucune solution à l'amiable n'a pu être trouvée, il n'a eu d'autre choix que de résilier les contrats par courrier du 27 octobre 2022.

Le FONDS DU LOGEMENT affirme que suite à la résiliation, PERSONNE1.) s'est acquitté en date du 15 janvier 2023 d'un montant de 2.804,28 euros, mais qu'au vu de l'historique, il refuse d'accepter à nouveau de renoncer à la résiliation intervenue, d'autant plus que le locataire reste redevable d'un montant de 310,74 euros. Malgré mise en demeure du 5 janvier 2023, le locataire refuserait de quitter les lieux.

Il fait valoir que malgré ce paiement, les importants arriérés dans le passé ainsi que les impayés subsistants ainsi que le défaut d'assurance contre le risque locatif constituent des motifs graves justifiant la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du locataire.

Il sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat estimés provisoirement au montant de 1.000.- euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

A l'audience des plaidoiries du 16 juin 2023, le FONDS DU LOGEMENT explique que suivant le décompte arrêté au 2 mai 2023 versé en cause, le défendeur devait la somme de 949,54 euros à titre de loyers impayés. Compte tenu du fait que le défendeur n'a payé ni les loyers pour l'appartement et le garage ni l'avance sur charges du mois de juin 2023, il augmente la demande en paiement au montant total de 1.260,28 euros. Il augmente également la demande en paiement à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat au montant de NUMERO1.) euros et verse la note d'honoraires de l'avocat ainsi que la preuve de paiement de celle-ci. Pour le surplus, il maintient les demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.), comparant initialement par mandataire, ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience du 16 juin 2023 pour faire valoir ses moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

### **Motifs de la décision**

Aux termes de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix est compétent pour connaître « *de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives 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* ».

La requête introduite par l'établissement public FONDS DU LOGEMENT en sa qualité de bailleur contre son locataire PERSONNE1.) relève partant de la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Suivant contrat de bail daté du 14 juillet 2011, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2011 pour une durée indéterminée, le FONDS DU LOGEMENT a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel initialement fixé au montant de 138,99 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 162.- euros, révisables chaque année.

Aux termes du contrat de bail, le loyer est adapté chaque année au 1<sup>er</sup> mai en fonction notamment du revenu du locataire et en tenant compte de la composition effective du ménage. Les avances mensuelles sur charges peuvent également être adaptées en cours de bail. Le contrat prévoit en outre que le locataire doit être couvert pendant toute la durée du bail par une assurance couvrant le risque locatif et l'incendie.

Il ressort du décompte actualisé versé en cause qu'actuellement le loyer mensuel s'élève au montant de 171,24 euros et l'avance sur charges au montant de 102,32 euros, augmenté à 120,67 euros à partir du mois de mai 2023.

En date du 1<sup>er</sup> avril 2014, les parties ont également signé un contrat de bail pour un emplacement de parking situé au sous-sol de l'immeuble sis à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 37,18 euros, charges comprises.

Il résulte encore des pièces versées en cause qu'au vu des arriérés de loyers récurrents, le FONDS DU LOGEMENT a voulu résilier les contrats conclus entre parties en 2013, 2014 et 2021, mais qu'il a à chaque fois renoncé à sa résiliation compte tenu de l'apurement des dettes par PERSONNE1.).

Par courrier du 1<sup>er</sup> juin 2022, le FONDS DU LOGEMENT a demandé à PERSONNE1.) de lui fournir la preuve d'avoir assuré les lieux loués contre les risques locatifs tel que prévu au contrat de bail.

Par courrier recommandé du 4 juillet 2022, le FONDS DU LOGEMENT a rappelé à PERSONNE1.) le courrier du 1<sup>er</sup> juin 2022 et l'a mis en demeure de communiquer l'attestation d'assurance dans un délai de huit jours.

Par courrier recommandé du 27 octobre 2022, le FONDS DU LOGEMENT a informé PERSONNE1.) qu'il se voit dans l'obligation de résilier au 31 décembre 2022 tant le contrat de bail de l'appartement que celui portant sur l'emplacement de parking compte tenu du non-paiement des loyers et des avances sur charges et du défaut de communication de l'attestation d'assurance.

Par courrier recommandé du 5 janvier 2023, PERSONNE1.) a été mis en demeure de restituer le logement et l'emplacement de parking jusqu'au 23 janvier 2023 au plus tard et de payer les arriérés s'élevant au montant total de 2.804,28 euros.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) n'a pas quitté les lieux suite à la résiliation du bail et qu'il n'a pas restitué les clés de l'appartement à ce jour.

Au dernier stade des plaidoiries, le FONDS DU LOGEMENT réclame la somme de 1.260,28 euros à titre de loyers et avances sur charges impayés jusqu'au mois de juin 2023 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 1.260,28 euros.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Le FONDS DU LOGEMENT demande à ce que le tribunal constate la résiliation unilatérale des contrats en date du 27 octobre 2022, sinon prononce la résiliation des contrats aux torts exclusifs d'PERSONNE1.).

Le tribunal se doit de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat.

La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (Lex THIELEN, Le contrat de bail, éd. Larcier 2020, no 215).

Eu égard au fait qu'PERSONNE1.) n'a toujours pas remis les clefs, respectivement continue d'occuper les lieux loués, le bail est toujours en cours et il appartient au tribunal d'analyser si les motifs de résiliation sont suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101).

Par ailleurs, le non-respect par un locataire de son obligation contractuelle d'assurer le bien pris en location contre l'incendie et les risques locatifs est à considérer comme une violation grave de ses obligations justifiant la résiliation du bail (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 397 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 187, P. 31, p. 376 ; Trib. d'arr. Lux., 1er octobre 1999, n° 64 963 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 3 février 2015, n° 162 897 du rôle).

En l'espèce, le non-paiement récurrent des loyers et avances sur charges, les arriérés actuels ainsi que le défaut de communication de l'attestation d'assurance constituent des violations graves des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ce dernier, sauf à lui accorder un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

Le FONDS DU LOGEMENT demande encore à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation due par PERSONNE1.) au montant de 171,24 euros pour le logement et au montant de 37,18 euros pour le parking.

Quand l'occupant continue à occuper les lieux après la résolution du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation 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.

En l'espèce, en l'absence de renseignements quant à la valeur locative réelle de l'immeuble et à défaut de plus amples renseignements fournis à l'audience quant au montant réclamé, il convient de se référer à l'ancien loyer convenu entre parties qui constitue le seul élément de référence dont le tribunal dispose, de sorte que l'indemnité d'occupation mensuelle est à fixer au montant de 171,24 euros pour le logement et au montant de 37,18 euros pour le parking.

Au dernier stade des plaidoiries, le FONDS DU LOGEMENT demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de NUMERO1.) euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat déboursés dans la présente affaire sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Au vu de la note d'honoraires datée du 28 février 2023 versée en cause et de la preuve du paiement de ces honoraires par le FONDS DU LOGEMENT en date du 20 avril 2023, il y a lieu de faire droit à la demande et de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant réclamé de NUMERO1.) euros avec les intérêts légaux à compter du 16 juin 2023, date de la demande actualisée, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, le FONDS DU LOGEMENT est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

PERSONNE1.) n'ayant comparu ni en personne ni par mandataire pour contester les montants réclamés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne les condamnations pécuniaires. Par contre, en ce qui concerne la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

**donne acte** au FONDS DU LOGEMENT de l'augmentation de ses demandes en paiement,

**dit** la demande en paiement du FONDS DU LOGEMENT à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 1.260,28 euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer au FONDS DU LOGEMENT la somme de **1.260,28 euros (mille deux cent soixante euros et vingt-huit cents)**, avec les intérêts légaux sur le montant de 310,74 euros à partir du 1<sup>er</sup> mars 2023 et sur le montant de 949,54 euros à compter du 16 juin 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

**dit** que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.),

**condamne** PERSONNE1.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser la partie défenderesse 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 régler par PERSONNE1.) à partir de la résiliation du bail au montant de 171,24 euros pour le logement et au montant de 37,18 euros pour le parking,

**dit** la demande en paiement du FONDS DU LOGEMENT à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat fondée pour le montant réclamé de NUMERO1.) euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer au FONDS DU LOGEMENT la somme de **NUMERO1.) euros**, avec les intérêts légaux à compter du 16 juin 2023, date du décompte actualisé, jusqu'à solde,

**dit** que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

**dit** non fondée la demande du FONDS DU LOGEMENT en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire,

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

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*