**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 793/25**
**L-BAIL-10/25**

# Audience publique du 27 février 2025

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

dans la cause

e n t r e

l'établissement public **FONDS DU LOGEMENT**, anciennement FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, constitué en personne juridique par la loi du 25 février 1979 telle que modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement, établie et ayant son siège social à **L-1311 LUXEMBOURG, 52, Boulevard Marcel Cahen,** inscrit auprès du Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro J2, représenté par son Président actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**

représentée par KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen,7, rue des Primeurs, RCS n°B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établie à la même adresse, RCS n°B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant par Maître David FICKERS, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen

e t

l'association sans but lucratif **SOCIETE1.) ASBL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.),** ayant son siège de fait à **L-ADRESSE2.),** inscrite auprès du Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

**partie défenderesse**

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 3 février 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 8 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 février 2025.

Lors de la prédite audience, David FICKERS, en remplacement de Maître François COLLOT, en représentation de KLEYR GRASSO, société en commandite simple, fut entendu en ses moyens et conclusions. L'association SOCIETE1.) ASBL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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

## l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 8 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, le FONDS DU LOGEMENT a régulièrement fait convoquer l'association SOCIETE1.) ASBL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 2.766,47 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- l'entendre condamner au paiement de la somme de 1.316,46 euros à titre d'indemnité d'occupation,
- déclarer la résiliation du contrat de bail du 8 décembre 2021 bonne et valable.

Le FONDS DU LOGEMENT demande encore la condamnation de l'association SOCIETE1.) ASBL au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 1.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience du 3 février 2025, l'association SOCIETE1.) ASBL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

La demanderesse a versé un procès-verbal de constat de recherche dressé le 16 janvier 2025 par l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, agissant en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, attestant des opérations de signification de la requête introductive et d'une convocation avec sommation à comparaître pour l'audience du 3 février 2025.

Il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, la convocation n'ayant pas été réceptionnée par la défenderesse en personne.

**Appréciation**

Arriérés de loyers

Suivant contrat signé en date du 21 avril 2006 avec effet au 1er mai 2006, le FONDS DU LOGEMENT a donné en location à l'association SOCIETE1.) ASBL un local commercial sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 264,60 euros à augmenter d'avances sur charges de 75 euros par mois.

En l'espèce, le FONDS DU LOGEMENT réclame des arriérés de loyers et des avances sur charges à concurrence de 2.766,47 euros pour les mois de février 2021 au 15 mars 2022.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le FONDS DU LOGEMENT pour la somme de **2.766,47 euros**, avec les intérêts à partir du dépôt de la demande en justice, le 8 janvier 2025, jusqu'à solde.

Résiliation et indemnité d'occupation

Par un courrier recommandé du 8 décembre 2021, le FONDS DU LOGEMENT a procédé à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour le 15 mars 2022.

Cette résiliation ayant été régulièrement faite et en l'absence de toute contestation de l'association SOCIETE1.) ASBL, il y a lieu de la déclarer bonne et valable.

Aux termes des explications fournies et des pièces versées à l'audience, la défenderesse n'a quitté les lieux qu'en date du 14 juin 2022.

Elle est partant redevable d'une indemnité d'occupation entre le 15 mars 2022, date de la prise d'effet de la résiliation du contrat de bail, et le 14 juin 2022, date de son déguerpissement effectif.

Conformément à la demande du FONDS DU LOGEMENT, il y a lieu de fixer cette indemnité d'occupation au montant du loyer convenu entre parties.

Aucune preuve de paiement concernant l'indemnité d'occupation réclamée ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le FONDS DU LOGEMENT pour la somme de **1.316,46 euros**, avec les intérêts à partir du dépôt de la demande en justice, le 8 janvier 2025, jusqu'à solde.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

Frais d'avocat

*Les frais d'avocat*

Le FONDS DU LOGEMENT sollicite la condamnation de l'association SOCIETE1.) ASBL à lui payer une indemnité de 1.000 euros en réparation du préjudice qui leur est accru du fait qu'ils ont exposé des frais d'avocat pour la défense de leurs intérêts. Ils basent leur demande sur l'article 1382 du Code civil.

Force est de constater que le manquement de l'association SOCIETE1.) ASBL à ses obligations de locataire qui est invoqué par la requérante à l'appui de sa

prétention ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix du FONDS DU LOGEMENT de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge de la défenderesse.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée**.

Exécution provisoire

Le FONDS DU LOGEMENT conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'espèce, il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

En tant que partie succombant au litige, l'association SOCIETE1.) ASBL est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## **P a r c e s m o t i f s :**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de l'association SOCIETE2.),

**reçoit** la demande en la forme ;

**déclare** la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

**condamne** l'association SOCIETE1.) ASBL à payer au FONDS DU LOGEMENT la somme de **2.766,47 euros** à titre de loyers, avec les intérêts à partir du dépôt de la demande en justice, le 8 janvier 2025, jusqu'à solde ;

**déclare** bonne et valable la résiliation du contrat de bail avec effet au 15 mars 2022 ;

**déclare** la demande en paiement d'une indemnité d'occupation fondée pour le montant réclamé ;

**condamne** l'association SOCIETE1.) ASBL à payer au FONDS DU LOGEMENT la somme **1.316,46 euros**, avec les intérêts à partir du dépôt de la demande en justice, le 8 janvier 2025, jusqu'à solde ;

**condamne** l'association SOCIETE1.) ASBL à payer au FONDS DU LOGEMENT une indemnité de procédure de 500 euros ;

**déclare** la demande du FONDS DU LOGEMENT à titre d'indemnisation des frais d'avocat non-fondée ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** l'association SOCIETE1.) ASBL 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,<br>juge de paix | Natascha CASULLI,<br>greffière |