Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 299/26
Dossier no. L-BAIL-655/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 22 JANVIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) sàrl, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Marina LIFA, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Pétange,

ET

L'ORGANISATION1.) ASBL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentant légal de

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 17 octobre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 janvier 2026, lors de laquelle Maître Marina LIFA, en remplacement de Maître Sanae IGRI, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse ne comparut pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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

Exposé du litige

Par requête déposée le 12 septembre 2024 au greffe de la justice de Paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) sàrl a fait convoquer l'ORGANISATION1.) asbl, représentant légal de PERSONNE1.), devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- dire que le bail conclu le 22 mai 2023 est résilié pour faute grave de la locataire ;

- l'entendre condamner à déguerpir des lieux dans les huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;

- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.145,- euros ;

- voir réserver le droit de réclamer la réparation des dégâts locatifs, y compris sous la forme de dommages et intérêts.

La société SOCIETE1.) sàrl sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) sàrl explique avoir donné en location, par contrat du 22 mai 2023, à PERSONNE1.), représentée par son tuteur, un studio situé à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900,- euros et 245,- euros de charges.

La société SOCIETE1.) sàrl affirme que PERSONNE1.) resterait en défaut d'user les lieux loués en bon père de famille alors que des dégâts auraient été constatés dans le logement. La locataire adopterait en outre un comportement nuisible alors que de nombreuses affaires seraient entreposées dans le hall de l'immeuble et qu'elle stockerait des déchets devant la résidence.

La société SOCIETE1.) sàrl réclame en outre montant de 6.000,- euros à titre de remplacement de la cuisine endommagée.

Il convient de lui en donner acte.

L'ORGANISATION1.) asbl, représentant légal de PERSONNE1.) de même que PERSONNE1.), bien que régulièrement convoquées à comparaître à l'audience, n'y ont pas comparu ni en personne, ni par mandataire.

La question de la capacité à agir ou ester en justice est une question juridique tenant à l'état des personnes. Ainsi, certaines personnes n'ont pas la pleine jouissance de leurs droits et notamment pas la capacité pour ester elles-mêmes dans le cadre des procédures judiciaires. Elles doivent donc se faire représenter en justice; il s'agit essentiellement des mineurs non émancipés et des majeurs protégés placés sous certains régimes de protection (cf. Thierry Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éd. Paul Bauler, n° 904).

PERSONNE1.), bien qu'ayant initialement comparu par mandataire, n'a plus comparu à l'audience du 5 janvier 2026. Le présent jugement sera dès lors contradictoire à son égard, ce en application des dispositions de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

L'ORGANISATION1.) asbl, représentant légal de PERSONNE1.), a été reconvoquée conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile. Au regard des dispositions de cet article il y a lieu de statuer par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties.

Appréciation

Aux termes de l'article 78 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (cf. JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, n° 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

*** * ***

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE1.).

La requête introduite par la société SOCIETE1.) sàrl est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Motifs de la décision :

- Le trouble de jouissance

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui est donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille s'explique par le fait qu'en fin de bail, le preneur doit restituer la chose louée. Pour garantir l'exécution de l'obligation de restitution du preneur, la loi lui impose de jouir des lieux loués en bon père de famille et conformément à la destination des lieux loués (M. SOCIETE2.) et J. PERSONNE2.), Le louage de choses, Les Novelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 792).

Cette obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille implique d'une part que le preneur doit occuper paisiblement les lieux loués et d'autre part respecter la substance de la chose sur laquelle il est dépourvue de droit réel. A l'égard des personnes, d'abord le propriétaire dont il tient son droit, ensuite les autres locataires ou le voisinage, le preneur doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux et, de manière générale, tout abus de jouissance (M. SOCIETE2.) et J. PERSONNE2.), op. cit., n° 793).

Le juge apprécie souverainement s'il y a eu manquement du preneur à son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) sàrl reproche à PERSONNE1.) d'avoir dégradé le bien donné en location.

La société SOCIETE1.) sàrl verse des photographies pour établir le manquement de PERSONNE1.) à son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille. Elle précise que ces photographies auraient été prises le 3 juillet 2024 lors d'une visite des lieux. Il ressort desdites photographies que l'appartement se trouve dans un état de délabrement avancé. L'appartement est rempli de déchets et de salissures.

Au vu de ces photographies, il est incontestable que PERSONNE1.) sàrl a gravement manqué à son obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille.

Ce manquement de PERSONNE1.) à ses obligations de locataire justifie à lui seul la résiliation du bail.

Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.) et de condamner cette dernière à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

- <u>Fixation d'une indemnité d'occupation</u>

La société SOCIETE1.) sàrl demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.145,- euros par mois d'occupation.

Dès lors que le bail est déclaré résolu, il ne sort plus ses effets, quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Dès lors, le preneur n'est plus tenu de payer des « loyers » ; sauf au cas où il poursuivrait son occupation dans le cadre d'une prorogation contractuelle ou légale ou sous le bénéfice d'un délai de grâce qui lui aurait été octroyé à l'amiable ou par voie judiciaire (cf. Novelles, ouvrage précité, n° 405).

Si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur.

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.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle ex aequo et bono ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

A défaut d'autres éléments et de contestations de la part de la défenderesse, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.145,- euros correspondant au montant actuellement payé.

- Réparation de dégâts locatifs

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) sàrl réclame le montant de 6.000,- euros du chef de frais de remplacement de la cuisine.

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. Il a généralement été admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi d'immutabilité du litige.

Le domaine de la demande nouvelle entraînant la sanction de l'irrecevabilité est réduit par deux techniques qui opèrent au regard de l'élément constitutif qu'est l'objet de la demande. Il s'agit, d'un côté, de l'article 53 du nouveau code de procédure civile qui permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant et, de l'autre côté, par les demandes virtuellement comprises dans l'acte introductif d'instance.

Il est de doctrine et de jurisprudence qu'en cas de défaut de comparution du défendeur, le juge ne peut statuer que dans la seule limite des prétentions contenues dans l'acte introductif dont il est saisi, le demandeur ne pouvant jamais augmenter sa demande en l'absence du défendeur et ce en vertu du principe du respect du contradictoire ainsi que du respect des droits de la défense (v. Loïc CADIET, Droit judiciaire privée, 3e éd., n°1295 et ss; DALLOZ, Droit et Pratique de la Procédure civile, n° 3235 et ss; T.A. LUXEMBOURG, 15 juillet 2005, n° 94387).

Dans la mesure où le défendeur, absent à l'audience, n'avait pas la possibilité de faire valoir ses moyens par rapport à l'augmentation de la demande à l'audience des plaidoiries, cette augmentation de la demande est irrecevable. En effet, le défendeur a uniquement connaissance de

ce qui est demandé dans l'acte introductif d'instance et il y aurait violation des droits de la défense si l'on accueillait des demandes nouvelles. Le tribunal, en pareille hypothèse, doit écarter d'office les demandes nouvelles présentées par le demandeur en cours d'instance. (voir Th. Hoscheit, Le droit judiciaire privé au grand-Duché de Luxembourg, numéro 1006, page 507, et jurisprudences y citées).

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance. (Encyclopédie DALLOZ, procédure civile et commerciale V° Demande nouvelle no. 1.2).

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel, 12 juin 1986, LJUS 98610941).

Il en découle que la demande en paiement telle que formulée est à déclarer irrecevable.

- Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la 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 300,- euros.

- Exécution provisoire

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

PERSONNE1.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la requête recevable en la pure forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) sàrl de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit la demande relative à la réparation des dégâts locatifs irrecevable,

dit les demandes recevables pour le surplus ;

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

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

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser PERSONNE1.) 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 payer par PERSONNE1.) au montant de 1.145,- euros ;

dit la demande de la société SOCIETE1.) sàrl en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 300,- euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) sàrl le montant de 300,- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI