Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1349/26
Dossier no. L-BAIL-598/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 26 MARS 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

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, sinon par son ministre d'Etat en fonctions, poursuites et diligences de l'ORGANISATION1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son directeur actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par la juriste PERSONNE1.), dûment mandatée,

ET

PERSONNE2.) et **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 juin 2025 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, 25 août 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 mars 2026, lors de laquelle Madame PERSONNE1.) se présenta pour la partie demanderesse, tandis que les parties défenderesses ne comparurent pas.

Le représentant 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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg le 18 juin 2025, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater les échéances fixées dans les engagements signés les 28 février 2022 et 28 novembre 2023 relatives au paiement des indemnité d'occupation mensuelles, à voir condamner les défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement du montant de 4.699,67 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde, et sous réserve de toutes adaptations indiciaires éventuellement applicables et à voir condamner les défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement du montant de 8.059,30 euros à titre de remboursement des frais occasionnés pour la réparation des dégâts causés dans la structure d'hébergement, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 13 février 2025, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde. La partie requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des défendeurs au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la partie requérante expose que PERSONNE2.) a obtenu la protection internationale en date du 11 février 2022 et que PERSONNE3.) a obtenu la protection subsidiaire le 22 septembre 2023. Suivant engagement unilatéral signé le 28 février 2022, PERSONNE2.) était logé dans la structure sise à L-ADRESSE3.), gérée par l'Office national de l'accueil (ORGANISATION1.)) et s'est engagé de quitter ce logement temporairement mis à sa disposition pour le 1er février 2023 au plus tard et de payer à l'ORGANISATION1.), en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

La partie requérante fait valoir que dans le cadre d'un regroupement familial, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ainsi que leurs enfants ont été relogés le 11 avril 2023 dans la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE4.), gérée par l'ORGANISATION1.), dans les mêmes conditions que celles du précité engagement du 28 février 2022. En date du 28 novembre 2023, suite à l'obtention de la protection subsidiaire par PERSONNE3.) ils ont signé un deuxième engagement unilatéral suivant lequel ils ont accepté de quitter le logement temporairement mis à leur disposition pour le 1er novembre 2024 au plus tard et de payer à l'ORGANISATION1.) en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

La partie requérante affirme en outre que à l'origine de nombreux problèmes dans la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE4.), la famille a été relogée dans la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE5.), ceci aux mêmes conditions que le prédit engagement du 28 novembre 2023.

Le 18 mars 2025, la famille PERSONNE2.) aurait quitté la dernière structure d'hébergement sans toutefois régler les arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles redues, ni les frais de réparation des dégâts occasionnés.

La requérante explique encore que par engagement unilatéral du 28 février 2022, PERSONNE2.) s'est engagé, en contrepartie de la mise à disposition d'un logement, à payer à l'ORGANISATION1.) une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 510,- euros à compter du 1er mai 2022. Par la suite, suivant l'engagement unilatéral du 28 novembre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont engagés, à payer à l'ORGANISATION1.) une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 1.130,- euros à partir du 1er décembre 2023.

La requérante fait valoir que malgré de multiples rappels et mises en demeure, les défendeurs redoivent suivant relevé financier du 6 mai 2025 le montant de 4.699,67 euros à titre d'indemnités d'occupation impayées.

La requérante affirme en outre qu'en date du 16 août 2024, PERSONNE2.) a intentionnellement arraché une main-courante et abimé un mur en pierre à l'entrée de la structure d'hébergement à ADRESSE6.). Les dégâts ne seraient pas contestés.

Les frais de réparation s'élèvent suivant factures de réparation au montant de 3.867,60 euros pour la main-courante et 2.741,29 euros pour le mur en pierre.

En date du 16 décembre 2024, la requérante aurait constaté une dégradation au niveau d'une fenêtre de la chambre occupée par les défendeurs dans la structure d'hébergement sise à ADRESSE7.). PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient reconnu que l'un de leurs enfants aurait cassé la fenêtre. La fenêtre a été réparé pour le montant de 1.450,41 euros.

Ainsi la requérante réclame le montant de 8.059,30 euros (3.867,60 + 2.741,29 + 1.450,41) à titre de remboursement des frais occasionnés pour la réparation des dégâts causés.

A l'audience des plaidoiries du 5 mars 2026, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG verse un décompte actualisé au 5 mars 2026 duquel il résulte un solde débiteur de 2.699,67 euros, de sorte qu'il réduit sa demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparant initialement par mandataire, ne se sont plus présentés ni fait représenter à l'audience du 5 mars 2026 pour faire valoir leurs 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 leur encontre.

Motifs de la décision

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

Il résulte de pièces versées en cause que suivant engagement unilatéral signé en date du 28 février 2022, PERSONNE2.) s'est engagé à payer une indemnité mensuelle de 510,- euros à compter du 1er mai 2022.

Suivant engagement unilatéral signé en date du 28 novembre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont engagés à payer une indemnité mensuelle de 1.130,- euros à compter du 1er décembre 2023

A partir du 6 octobre 2022, l'ORGANISATION1.) a envoyé trois courriers recommandés de rappel de paiement des indemnités d'occupations impayées.

Par courrier recommandé du 25 novembre 2024, l'ORGANISATION1.) a mis PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en demeure de quitter le logement qui leur avait été temporairement mis à disposition pour le 25 février 2025 au plus tard et de payer pour la même date le montant de 15.501,89 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation et de remboursement des frais occasionnés pour la réparation des dégâts causés.

Au jour des plaidoiries, les arriérés d'indemnité d'occupation se chiffrent au montant de 2.699,67 euros, le montant relatif aux dégâts locatifs demeure inchangé.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont quitté ledit logement en date du 18 mars 2025.

Quant à la demande en paiement à titre de paiement des indemnités d'occupation

Au dernier stade des plaidoiries, la partie requérante réclame le montant de 2.699,67 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation suivant un décompte arrêté au 5 mars 2026.

Au vu des pièces versées au dossier et des explications fournies à l'audience, la créance invoquée par la partie requérante est justifiée pour le montant réclamé de 2.699,67 euros.

Quant à la demande en paiement à titre de frais de remise en état

La partie requérante demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 8.059,30 euros à titre de frais de remise en état des dégâts causés.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage

normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n° 8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

En l'espèce, les dégâts allégués ressortent de la mise en demeure et des factures soumises à l'appréciation du tribunal, la créance invoquée par la partie requérante est justifiée pour le montant réclamé de 8.059,30 euros.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de la partie requérante fondée pour le montant total de (2.699,67 + 8.059,30 =) 10.758,97 euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il résulte des explications fournies à l'audience que les parties défenderesses sont mariées, de sorte qu'en application des dispositions de l'article 220 du code civil, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation solidaire et de les condamner solidairement au montant repris ci-avant.

Quant aux demandes accessoires

La partie requérante sollicite l'exécution provisoire sans caution du jugement 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.* »

Les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement 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 et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit la demande en paiement fondée pour le montant de (2.699,67 + 8.059,30 =) 10.758,97 euros,

partant,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG le montant de 10.758,97 euros (dix mille sept cent cinquante-huit euros et quatre-vingt-dix-sept cents), à augmenter des intérêts légaux à partir du 18 juin 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à tous les 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