

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2163/23
L-BAIL-293/23

Audience publique du 13 juillet 2023

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

dans la cause

e n t r e

FONDS DU LOGEMENT, établissement public, établi à **L-1311 Luxembourg, 52, boulevard Marcel Cahen**, 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 » représenté par la Présidente de son conseil d'administration, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro J2

partie demanderesse

comparant par Monsieur PERSONNE1.), représentant le Fonds du Logement en vertu d'une procuration écrite

e t

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

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience

Faits

L'affaire fut introduite par citation du 18 avril 2023 par l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, annexée au présent jugement.

L'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 juin 2023.

A la prédite audience, Monsieur PERSONNE1.), représentant le Fonds du Logement en vertu d'une procuration écrite, fut entendu en ses moyens et conclusions. Monsieur PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté

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 une citation du 18 avril 2023 déposée le 11 mai 2023 au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT a cité PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, pour:

- voir déclarer bonne et valable la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 décembre 2022,
- le voir condamner au déguerpissement du garage pris en location dans un délai de 15 jours après la notification du présent jugement,
- le voir condamner au paiement de la somme de 1.350 euros à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation sans droit ni titre, le tout avec les intérêts légaux à compter du jour de la résiliation du bail à savoir le 30 septembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal du 15 juin 2023, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT a augmenté sa demande pour les mois de mai et de juin 2023, de sorte que sa demande totale de ce chef se chiffre à 1.500 euro. Il y a lieu de lui en donner acte,
- de voir fixer l'indemnité d'occupation due par PERSONNE2.) à 75 euros par mois à compter du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au déguerpissement effectif.

La citation est régulière en la forme et recevable à cet égard.

A l'audience du 15 juin 2023, date de la première audience, le défendeur n'était ni présent, ni représenté. Il convient de statuer conformément à l'article 79 du Nouveau Code de procédure civile par un jugement rendu par défaut à l'égard de PERSONNE2.) alors qu'il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que la citation lui ait été remise à personne.

Appréciation

Par contrat de bail du 18 novembre 2015, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT a donné en location à PERSONNE2.) un emplacement de parking numéro 34 sis au L-ADRESSE2.) pour le prix mensuel de 75 euros.

La bailleuse expose que suite au non-paiement des loyers par son locataire depuis le mois de novembre 2021, elle aurait résilié le bail par un courrier recommandé du 30 août 2022. Par un deuxième courrier recommandé du 17 novembre 2022, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT aurait redressé une erreur matérielle quant à l'expiration du délai de résiliation qui aurait pris fin le 31 décembre 2022 (et non le 15 décembre 2021).

A l'audience du Tribunal, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT demande à voir dire résilié le bail avec effet au 31 décembre 2022 et à voir dire que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre depuis cette date.

L'établissement public FONDS DU LOGEMENT réclame encore le paiement des loyers échus depuis le mois de novembre 2021 à décembre 2022 et une indemnité d'occupation mensuelle depuis le mois de décembre 2022 jusqu'au mois de juin 2023 ainsi que le déguerpissement de PERSONNE2.).

La demande totale à titre d'arriérés respectivement d'occupation sans droit ni titre se chiffre à 1.500 euros.

Il ressort des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal, du courrier du 30 août 2022 envoyé par l'établissement public FONDS DU LOGEMENT à PERSONNE2.), que le contrat est résilié pour non-paiement des loyers.

Cette lettre de résiliation a été délivrée aux termes du récépissé de la Poste versé en cause, en date du 31 août 2022.

Alors qu'une erreur matérielle s'était glissée dans ce courrier quant au délai de résiliation accordé (15 décembre 2021), l'établissement public FONDS DU LOGEMENT a envoyé un rectificatif par un courrier recommandé du 17 novembre 2022 pour informer du délai de résiliation correct et accordé jusqu'au 31 décembre 2022.

Le bail a donc été valablement résilié à la date du **31 décembre 2022**.

Si le preneur se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il devient occupant sans droit ni titre et l'ancien bailleur peut réclamer son expulsion et obtenir paiement d'indemnités d'occupation; ces indemnités sont fixées en fonction de la valeur locative du bien. (LA HAYE et VANKERCKHOVE; Le Louage de choses, n° 367) Le propriétaire peut en outre obtenir des dommages et intérêts si l'occupant se maintient dans les lieux au-delà du terme fixé pour l'entrée en jouissance et lui cause par ce fait un préjudice.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer **fondée**. Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement d'un mois à PERSONNE2.).

Ensuite, il ressort des pièces versées au Tribunal et notamment divers courriers de rappels adressés à l'établissement public FONDS DU LOGEMENT que les loyers des mois de novembre 2021 à décembre 2022 sont restés impayés.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande en condamnation de PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers à hauteur de $14 \times 75 = 1.050$ euros.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter du 31 août 2021, date de la réception du courrier de résiliation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406)

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Nouvelles : Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants)

En l'occurrence, le montant de 75 euros n'est pas contesté de sorte qu'il convient de fixer l'indemnité mensuelle réduite à cette somme et de condamner

PERSONNE2.) à payer à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de janvier 2023 à juin 2023 la somme de $6 \times 75 = 450$ euros.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 11 mai 2023 concernant le montant de 300 euros et à partir du 15 juin 2023 concernant le montant de 150 euros, jusqu'à solde.

La demande en condamnation sur base des arriérés et loyers et des indemnités d'occupation échues est partant fondée et justifiée pour le montant total de **1.500 euros** (1.050 +450)

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux tend à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle, de sorte que cette demande est à **rejeter**.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme;

déclare résilié le bail entre parties avec effet au 31 décembre 2022;

dit que PERSONNE2.) occupe sans droit ni titre l'emplacement de parking numéro 34 sis à L-ADRESSE2.);

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** la partie demanderesse 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;

condamne PERSONNE2.) à payer à l'établissement public FONDS DU LOGEMENT la somme de 1.050 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à compter du 31 août 2022, jusqu'à solde;

fixe l'indemnité mensuelle d'occupation depuis le mois de janvier 2023 à 75 euros;

condamne PERSONNE2.) à payer à l'établissement public FONDS DU LOGEMENT la somme de 450 euros à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de janvier 2023 à juin 2023, avec les intérêts légaux à compter de la demande

en justice, à savoir le 11 mai 2023 concernant la somme de 300 euros et à compter du 15 juin 2023 concernant la somme de 150 euros, jusqu'à solde;

dit **non-fondée** la demande de l'établissement public FONDS DU LOGEMENT relative au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au déguerpissement effectif;

condamne PERSONNE2.) à tous les frais 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

Natascha CASULLI