

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3084/24  
L-BAIL-600/24

**Audience publique du 16 octobre 2024**

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

dans la cause

e n t r e

**PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)**

**partie demanderesse**

représentée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 LUXEMBOURG, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Isabelle HOMO, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse**

ne se présentant pas à l'audience du 25 septembre 2024

---

### **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 septembre 2024.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Isabelle HOMO, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, ce dernier en représentation de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, fut entendue en ses moyens et conclusions. 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 requête déposée au greffe le 19 août 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.700.- EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de mars à avril 2024, à lui payer une indemnité d'occupation de 15.600.- EUR pour la période de mai à août 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sur la somme de (3.700+15.600) 19.300.- EUR jusqu'à solde, sinon de s'entendre condamner à lui payer la somme de 11.500 EUR.- à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de mars à août 2024 à avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir déclarer que le bail conclu entre parties a valablement été résilié avec effet au 30 avril 2024 en application de la clause résolutoire dudit bail, sinon à titre subsidiaire de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail précité aux torts exclusifs du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à titre d'indemnité d'occupation pour y inclure le mois de septembre 2024, sinon à titre subsidiaire à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. Elle a encore déclaré renoncer à sa demande en déguerpissement alors que le locataire a quitté les lieux la veille de l'audience et remis les clés dans la boîte aux lettres.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante expose que suivant contrat de bail écrit et signé en date du 20 mars 2019, elle a donné en location un appartement non meublé, sis au ADRESSE3.), à PERSONNE2.) moyennant un loyer mensuel initial de 1.500.- EUR et d'avances sur charges de 200.- EUR. Le loyer et les avances sur charges ont été augmentés à 1.700 et 250.- EUR respectivement avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2024.

PERSONNE1.) fait actuellement plaider que la partie défenderesse ne s'est pas acquittée de ses loyers et avances sur charges pour les mois de mars et avril 2024. Cette violation grave par le locataire des obligations contractuelles aurait justifié la résiliation unilatérale du contrat de bail suivant courrier du 18 avril 2024 avec effet au 30 avril 2024, étant donné que selon l'article 3 de ladite convention en cas de défaut de paiement de deux mensualités, le bailleur est en droit de résilier ledit contrat sans préavis. Elle fait encore valoir que l'article 13 dudit contrat permet au bailleur de résilier avec effet immédiat la convention en cas de non-paiement du loyer.

La partie demanderesse estime que depuis cette date, la partie défenderesse serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre, de sorte qu'elle lui serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée contractuellement à deux mois de loyer et d'avances sur charges, soit 3.900.- EUR.

Toutefois, si le tribunal était amené à décider que la résiliation du 18 avril 2024 ne serait pas justifiée, elle sollicite, à titre subsidiaire, la résiliation judiciaire aux torts exclusifs du locataire pour fautes graves, étant donné qu'à côté du non-paiement des loyers et des charges locatives, PERSONNE2.) aurait omis de souscrire à une assurance couvrant les risques locatifs pendant la durée du bail tel que le prévoit l'article 9 dudit contrat.

Dans cette hypothèse, elle demande alors que la partie défenderesse soit condamnée à lui verser les loyers et avances sur charges pour les mois de mars 2024 jusqu'à ce jour.

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 25 septembre 2024, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

### Motifs de la décision

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.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

#### ➤ Validité de la résiliation unilatérale intervenue

*Aux termes de l'article 3 du contrat de bail « A défaut de paiement de deux mensualités, le bailleur sera en droit de résilier le présent contrat sans autre préavis et sans aucun dédommagement. Le paiement du loyer ne peut en aucun cas être refusé pour une réclamation éventuelle de quelque nature qu'elle soit »*

*Suivant l'article 13 dudit contrat « Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit par le bailleur dans les cas suivants : en cas de défaut de paiement du locataire de tout ou partie du loyer ou des charges aux termes et conditions convenus par les parties dans le présent contrat, ou de versement du dépôt de garantie à la date prévue à défaut de*

*justification par le locataire du respect de son obligation de souscrire une assurance couvrant les risques locatifs [...] ».*

Il appert de la lettre du 18 avril 2024 que la partie demanderesse, par le biais de son agent immobilier, a indiqué résilier le bail sans préavis pour défaut de paiement de trois mois de loyer avec effet au 30 avril 2024.

PERSONNE1.) ne se base dès lors pas sur la clause résolutoire prévue à l'article 13 du contrat de bail, étant donné qu'elle n'a pas résilié le contrat pour non-paiement des loyers, avec effet immédiat, ce dernier ne venant qu'à son terme au 30 avril 2024. Le tribunal en déduit que la requérante a entendu invoquer l'article 3 dudit contrat.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de procéder à la résiliation unilatérale du bail, sans intervention initiale du juge, auquel cas le contrôle du juge s'opère a posteriori.

Il appartient au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le motif grave existe au cas où la continuation entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail, et il s'apprécie au moment de la résiliation unilatérale.

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'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet 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.

En l'espèce, il n'est pas contesté, en l'absence de toute explication de la partie défenderesse qui ne s'est pas présentée à l'audience, qu'au moment

de la résiliation unilatérale, elle était redevable du paiement de deux mois de loyer.

Il s'ensuit qu'il échet de déclarer valable et justifiée, pour manquements graves de PERSONNE2.) à ses obligations de locataire, la résiliation unilatérale du bail avec effet au 30 avril 2024 effectuée par PERSONNE1.) le 18 avril 2024.

La demande de PERSONNE1.) tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail est partant sans objet.

➤ Quant aux arriérés de loyers

Compte tenu de la résiliation du bail avec effet au 30 avril 2024, PERSONNE1.) peut uniquement prétendre au paiement des arriérés de loyers et d'avance sur charges redus jusqu'à cette date, soit à une somme de  $[(1.700 \times 2 + 1.950) =]$  5.250.- EUR, avec les intérêts à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

➤ Quant à l'indemnité d'occupation

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résiliation du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation 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 précaire ou 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.

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

Néanmoins, l'indemnité d'occupation peut être fixée conventionnellement et sanctionner, par un montant plus élevé que celui qui serait accordé par le juge, le locataire qui n'exécute pas son obligation de restitution à la fin du bail, et ainsi contraindre ce dernier à s'exécuter rapidement. (Le contrat de bail en droit luxembourgeois, Lex Thielen, édition 2020, p 190).

Selon l'article 14 du contrat de bail « *Le locataire devenu occupant sans droit ni titre qui se maintiendrait dans le logement en dépit de la résiliation de son bail, quelle qu'en soit la cause, sera redevable d'une indemnité d'occupation égale à deux fois le montant du loyer pour la même durée d'occupation, et ce, jusqu'à la libération effective des locaux et la remise des clefs au bailleur. Il devra en outre s'acquitter du paiement des charges pour la même période* ».

Au vu de ce qui précède et en l'absence de contestation du caractère excessif de la clause précitée, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE2.) à la somme de (2x1700 + 250) 3.650.-EUR par mois d'occupation, somme correspondant au montant de l'indemnité fixée contractuellement entre parties, et non pas à la somme de 3.900.- EUR telle que réclamée par la partie demanderesse dans sa requête.

Dans la mesure, où le bailleur a récupéré les clés qu'au courant du mois de septembre, il peut encore prétendre à une indemnité d'occupation pour le mois en question.

Il s'ensuit que le montant total à allouer à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de mai à septembre 2024 est partant de 18.250.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 19 août 2024 sur la somme de 14.600.- EUR, et à partir du 25 septembre 2024 sur la somme de 3.650.- EUR.

➤ Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 paraît justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

**Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

**donne** acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande tendant au déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux;

**donne** acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'indemnité d'occupation;

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** valable et justifiée la résiliation unilatérale du bail effectuée le 18 avril 2024 par PERSONNE1.) avec effet au 30 avril 2024 aux torts exclusifs de PERSONNE2.);

**dit** que la demande en résiliation judiciaire du bail est sans objet ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers fondée à concurrence de la somme de 5.250.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 19 août 2024, jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.250.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 19 août 2024, jusqu'à solde ;

**constate** que l'indemnité d'occupation conventionnelle s'élève à 3.650.- EUR par mois ;

**déclare** la demande à titre d'indemnités d'occupation fondée pour la somme de 18.250.-EUR ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de de 18.250.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 19 août 2024 sur la somme de 14.600.- EUR, et à partir du 25 septembre 2024 sur la somme de 3.650.- EUR, chaque fois jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350.- EUR 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 uniquement ;



**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
Greffière