

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2496/24  
Dossier no. L-BAIL-153/24

## AUDIENCE PUBLIQUE DU 11 JUILLET 2024

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

**FONDS DU LOGEMENT établissement public**, établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représenté par le Président de son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par PERSONNE1.), dûment mandatée,

### ET

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

**partie défenderesse**, comparant en personne.

---

### FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 5 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 18 avril 2024.

Après deux remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 juin 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, PERSONNE1.), qui se présenta pour le FONDS DU LOGEMENT, et PERSONNE2.) furent entendus en leur 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 remis,

## LE JUGEMENT QUI SUIVIT

### **A. Les faits constants:**

Suivant contrat de bail conclu en date du 23 mai 2016, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juin 2016 pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, le FONDS DU LOGEMENT a donné en location à PERSONNE2.) un appartement no NUMERO1.) avec un emplacement de parking sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement anticipatif le premier de chaque mois d'un loyer de 1.465 euros et d'une avance sur charges de 303 euros.

### **B. La procédure et les prétentions des parties :**

Par requête déposée en date du 5 mars 2024, le FONDS DU LOGEMENT a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par eux de se faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à les faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets, et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la partie défenderesse, ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner le défendeur à payer à la partie requérante le montant de NUMERO1.)21,65 euros correspondant aux irrégularités de paiement des loyers d'octobre 2023 à la date de la requête, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner le défendeur à payer à la partie requérante le montant de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de la motivation de sa requête, le FONDS DU LOGEMENT a demandé à voir déclarer bonne et valable la résiliation du contrat de bail et demande à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre à partir de la date de prise d'effet de la résiliation du bail.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 153/24.

A l'audience des plaidoiries, le FONDS DU LOGEMENT a augmenté sa demande à 1.434,77 euros à majorer des frais d'huissier.

### **C. L'argumentaire des parties :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, le FONDS DU LOGEMENT fait valoir qu'en application de l'article 5.4 du contrat de bail et conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le montant des avances mensuelles peut être adapté au cours du bail en tenant compte des circonstances du moment en fonction de l'évolution des budgets prévisionnels relatifs aux charges réelles communes de l'immeuble. Les avances sur charges auraient été successivement révisées pour la période de juillet 2018 à octobre 2023, adaptation dont la partie défenderesse aurait à chaque fois été informée avec un état détaillé des dépenses. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, la partie défenderesse aurait systématiquement payé un montant inférieur à la somme du loyer et des avances sur charges. Le comptable du FONDS DU LOGEMENT aurait expliqué au défendeur le détail des régularisations avec pièces justificatives à l'appui. Les contestations du défendeur concernant les charges ne seraient pas spécifiques mais globales. Comme nonobstant relances de régularisation, la partie défenderesse n'aurait pas régularisé les arriérés, la partie requérante aurait par courrier du 1<sup>er</sup> mars 2023 résilié le contrat de bail avec effet au 31 mai 2023. La partie défenderesse refuserait de quitter les lieux loués. Outre le paiement irrégulier des avances sur charges, la partie défenderesse aurait omis pendant un an et demi de transmettre à la partie requérante la documentation nécessaire concernant le contrat d'assurance comme prévu à l'article 14 du contrat de bail. L'attestation d'assurance finalement transmise au FONDS DU LOGEMENT ne couvrirait pas la période de l'année 2022. Suite à la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mai 2023, la partie défenderesse serait à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis cette date. Actuellement la partie défenderesse resterait redevoir la somme totale de 1.434,77 euros correspondant au cumul de la partie des avances sur charges non payée depuis septembre 2022 à augmenter des frais d'huissier d'un montant de 183,88 euros pour la mise en demeure avant expulsion. Compte tenu de ce non-paiement, le FONDS DU LOGEMENT demande au tribunal de dire résilié le bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

Le défendeur 19 juin 2023 qui n'existerait plus, une nouvelle décision ayant été prise en date du 9 janvier 2024 qui remplacerait la première, sinon il demande à la voir dire non fondée. Il aurait demandé des explications sur les décomptes de régularisation qui ne seraient pas clairs. Il s'agirait d'avances sur charges et non pas de décomptes définitifs de charges. Il ne pourrait

pas retracer les changements des avances sur charges. Il aurait effectué des paiements sous réserve de vérifications. Subsidiairement, il demande un délai de déguerpissement de trois mois ainsi qu'indemnisation de son préjudice moral à hauteur de 2.700 euros.

Le FONDS DU LOGEMENT fait répliquer que le défendeur a refusé la remise des pièces en mains propres.

**D. L'appréciation du Tribunal :**

1) L'irrecevabilité de la demande

La demande du FONDS DU LOGEMENT ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

PERSONNE2.) invoque l'irrecevabilité de la demande en affirmant que la demande du FONDS DU LOGEMENT est basée sur une décision qui n'existerait plus au motif qu'elle aurait été remplacée par une décision du 9 janvier 2024.

Cet argumentaire à le supposer exact n'affecte pas la recevabilité de la demande.

La demande du FONDS DU LOGEMENT n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est dès lors à dire recevable.

2) Le bien-fondé de la demande

a) La résiliation du bail et le déguerpissement

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient au FONDS DU LOGEMENT d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant contrat de bail conclu en date du 23 mai 2016, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juin 2016 pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, le FONDS DU LOGEMENT a donné en location à PERSONNE2.) un appartement no NUMERO1.) avec un emplacement de parking sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement anticipatif le premier de chaque mois d'un loyer de 1.465 euros et d'une avance sur charges de 303 euros.

Par courrier du 1<sup>er</sup> mars 2023, le FONDS DU LOGEMENT a informé PERSONNE2.) de la résiliation du bail avec effet au 31 mai 2023 en raison du non-paiement d'un montant total de 2.278,15 euros au titre des loyers des mois de septembre 2022 à décembre 2022 et février

2023 (uniquement paiement partiel) ainsi que de janvier 2023 et des avances sur charges des mois de septembre à décembre 2022 et février 2023 et du décompte de charges de 07/2020 – 06/2021.

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

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est 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 justifiant la résiliation du bail.

La résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient toujours au juge d'apprécier en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Au cas où la rupture est injustifiée, la responsabilité de son auteur est engagée.

Dans la mesure où en l'espèce, le FONDS DU LOGEMENT a informé PERSONNE2.) aux termes d'une mise en demeure avant expulsion du 20 septembre 2023 que le FONDS DU LOGEMENT acceptait de revenir sur la décision de résiliation du 1<sup>er</sup> mars 2023 et l'a aux termes du même courrier mis en demeure de communiquer à ses services une attestation d'assurance pour le logement occupé et de procéder au règlement de la dette telle qu'elle résulte du décompte de loyers et charges annexé d'une somme totale de 3.756,28 euros et dans la mesure où PERSONNE2.) est resté suite à cette décision dans les lieux loués, la demande du FONDS DU LOGEMENT tendant à voir constater que la résiliation du bail est valablement intervenue suivant décision du 1<sup>er</sup> mars 2023 est à dire non fondée.

S'agissant de la résiliation judiciaire du bail pour non-paiement de la somme de 1.434,77 euros au titre du cumul de la partie des avances sur charges non payés depuis septembre 2022, il échet de constater qu'il résulte du contrat de bail conclu par les parties que les avances sur charges peuvent être adaptées aux circonstances du moment en fonction de l'évolution des

budgets prévisionnels relatifs aux charges réelles communes de l'immeuble et que le budget réel de l'année écoulée (charges communes) servira de base à l'établissement du budget prévisionnel de l'année suivante. Le bailleur notifiera toute adaptation des charges mensuelles par simple lettre adressée au preneur. En cas de contestation de l'une ou l'autre position du décompte de frais et charges, le preneur sera autorisé à consulter et à contrôler en personne ou par mandataire, les pièces justifiant le décompte en question. Ce contrôle se fera nécessairement au siège du bailleur. Le preneur pourra obtenir copie de toutes pièces désignées par lui avec indication précise de la référence après consultation sur place et dont il contesterait le bien-fondé. Par ailleurs, il en ressort que le preneur sera tenu de faire assurer les lieux loués et son mobilier à compter de la date de prise d'effet auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg, contre les risques d'incendie, les explosions et dégâts des eaux, le recours des tiers et le bris de glace. L'assurance devra également couvrir les risques locatifs ainsi que la responsabilité civile du preneur. Ces contrats sont à maintenir pendant toute la durée du bail. Le preneur s'engage à remettre au bailleur au jour de la date de prise d'effet du contrat de bail des copies des contrats d'assurance ainsi que des copies des avenants éventuels et à justifier le paiement régulier des primes y afférentes.

Il ressort encore des pièces versées que le FONDS DU LOGEMENT a pour chaque adaptation du montant des avances sur charges envoyé à PERSONNE2.) des courriers d'adaptation du montant des avances sur charges de juillet 2018, de décembre 2019, d'octobre 2020, de juillet 2022, de septembre 2022, de janvier 2023 et d'octobre 2023, courriers aux termes desquels il a également informé PERSONNE2.) que les pièces justificatives du décompte peuvent être consultées au siège du FONDS DU LOGEMENT. Auxdits courriers se trouvent annexés les décomptes détaillés des charges avec la répartition au prorata temporis.

PERSONNE2.) ne prouve aucunement ses allégations consistant à dire que le FONDS DU LOGEMENT ne lui aurait pas permis de consulter les pièces justificatives, respectivement aurait refusé de lui transmettre des copies de ces pièces, l'échange de correspondance entre parties établissant plutôt le contraire.

En outre, PERSONNE2.) ne formule pas de contestations spécifiques et concrètes concernant les positions des décomptes.

Au vu de ces décomptes et en application des stipulations contractuelles précitées, le FONDS DU LOGEMENT est fondé à adapter le montant des avances mensuelles sur charges.

En l'absence d'une preuve de paiement du montant actuellement réclamé par le FONDS DU LOGEMENT, la demande du FONDS DU LOGEMENT est à dire fondée à concurrence de la somme de 1.437,77 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer au FONDS DU LOGEMENT la somme de 1.437,77 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2024, jusqu'à solde.

Le non-paiement de ce montant de 1.437,77 euros constitue un manquement dans le chef de PERSONNE2.) à ses obligations contractuelles, de même que le fait pour PERSONNE2.) de ne pas avoir transmis une attestation d'assurance pour l'année 2022 mais seulement une attestation ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2023.

Bien que le tribunal n'entend pas minimiser la gravité de ces manquements, le tribunal considère cependant au vu de l'effort déployé par PERSONNE2.) pour régulariser sa situation et au vu du fait qu'il ne s'agit que de l'adaptation des avances sur charges que la résiliation du bail est en l'état disproportionnée et ne se justifie pas en l'espèce. Toutefois, le locataire devra pour l'avenir faire preuve de célérité et respecter l'échéance fixée contractuellement et de faire toutes les diligences qui s'imposent en vue de la consultation et de la réception des pièces permettant de justifier l'adaptation des avances mensuelles sur charges.

Il s'ensuit que la demande en résiliation du bail et en déguerpissement est à dire non fondée, de même que la demande tendant à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre.

S'agissant des frais d'huissier avancés par le FONDS DU LOGEMENT à concurrence d'un montant de 183,88 euros en vue de la signification à PERSONNE2.) d'une mise en demeure avant expulsion, ces frais sont frustratoires, dès lors que cette mise en demeure aurait pu être adressée à PERSONNE2.) sans recourir aux services d'un huissier de justice. Ces frais doivent dès lors rester à charge du FONDS DE LOGEMENT.

Le FONDS DU LOGEMENT ne justifiant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE2.).

### **PAR CES MOTIFS**

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

donne acte au FONDS DU LOGEMENT de l'augmentation de sa demande,

la dit recevable et partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer au FONDS DU LOGEMENT le montant de 1.437,77 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2024, jusqu'à solde,

déboute le FONDS DU LOGEMENT de sa demande relative à la résiliation du bail et au déguerpissement et de sa demande en paiement des frais d'huissier,

dit non fondée la demande du FONDS DU LOGEMENT en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) 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 Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA