

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2852/24
Dossier no. L-BAIL-865/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 26 SEPTEMBRE 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

ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.), établie à L-ADRESSE2.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par PERSONNE1.), dûment mandaté,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, ne comparant pas.

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 15 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 février 2024.

Après plusieurs remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 septembre 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, PERSONNE1.), qui se présenta pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) fit défaut.

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 SUIVIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 21 septembre 2022, approuvé par le Conseil Communal, enregistré et ayant pris effet rétroactif au 15 août 2022 pour une durée indéterminée, l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) (ci-après désignée : la COMMUNE ADRESSE1.)) a donné en location à PERSONNE2.) pour des besoins professionnels la Chapelle d'ADRESSE4.) située à L-ADRESSE5.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 500 euros, hors charges.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :

Par requête déposée en date du 15 décembre 2023, la COMMUNE ADRESSE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le bail existant entre parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans le délai à fixer par le tribunal, et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser par la force publique et à mettre ses effets mobiliers et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés y occupés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 6.750 euros au titre de loyers et de charges impayés redus jusqu'au 30 septembre 2023, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir du jour de la demande en justice et une indemnité d'occupation de 500 euros par mois à partir du 1^{er} octobre 2023 jusqu'au jour du départ définitif de la partie défenderesse, correspondant à 6.000 euros pour les mois d'octobre 2023 à septembre 2024 ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 865/23.

Il ressort des courriels adressés au tribunal par PERSONNE2.) qu'il a réceptionné la convocation. Comme il n'a cependant été ni présent, ni représenté à l'audience des plaidoiries sans motif légitime, il convient de statuer contradictoirement à son égard en application des articles 76 et 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que la partie défenderesse lui reste redevable de la somme de 6.750 euros au titre de loyers impayés redus pour la période du 15 août 2022 au 30 septembre 2023, y compris les charges locatives. Elle réclame en outre une indemnité d'occupation de 500 euros par mois à partir du 1^{er} octobre 2023, jour suivant la date de prise d'effet de la résiliation du bail notifiée à PERSONNE2.) le 20 juin 2023 jusqu'à son départ définitif.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de la COMMUNE ADRESSE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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

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 à la COMMUNE ADRESSE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 21 septembre 2022, approuvé par le Conseil Communal, enregistré et ayant pris effet rétroactif au 15 août 2022 pour une durée indéterminée, la COMMUNE ADRESSE1.) a donné en location à PERSONNE2.) pour des besoins professionnels la Chapelle d'ADRESSE4.) située à L-ADRESSE5.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 500 euros, hors charges.

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.

De même, 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, 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.

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.

Par courrier du 20 juin 2023, la COMMUNE ADRESSE1.) a informé PERSONNE2.) de la résiliation du bail avec effet au 30 septembre 2023.

Compte tenu des arriérés de loyers accumulés par PERSONNE2.) au jour de la résiliation du bail, manquements graves de la part du locataire à ses obligations découlant du contrat de bail, il échet de retenir que c'était à bon droit que la COMMUNE ADRESSE1.) a procédé à la résiliation unilatérale du bail en date du 20 juin 2023, avec effet au 30 septembre 2023 aux torts exclusifs d'PERSONNE2.).

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à déguerpir de la Chapelle d'ADRESSE4.) avec tout et 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, la COMMUNE ADRESSE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE2.) de la Chapelle d'ADRESSE4.) avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu du contrat de bail, de la résiliation du bail en question et en l'absence d'une preuve de paiement du montant réclamé, la demande de la COMMUNE ADRESSE1.) en paiement des arriérés de loyers réduits pour la période du 15 août 2022 au 30 septembre 2023 est à dire fondée à concurrence de la somme de 6.750 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice du 15 décembre 2023, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à la COMMUNE ADRESSE1.) la somme de 6.750 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2023, jusqu'à solde.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

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.

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

Au vu de la résiliation du bail avec effet au 30 septembre 2023 et au vu du fait qu'PERSONNE2.) n'a pas libéré la Chapelle d'ADRESSE4.), il échet de de retenir qu'il occupe les lieux loués sans droit ni titre.

L'indemnité d'occupation mensuelle est à fixer au montant de 500 euros.

La demande de la COMMUNE ADRESSE1.) tendant au paiement d'une indemnité d'occupation est donc à dire fondée à concurrence de la somme totale de 6.000 euros correspondant aux indemnités d'occupation rédues pour les mois d'octobre 2023 à septembre 2024.

PERSONNE2.) est donc condamné à payer à la COMMUNE ADRESSE1.) la somme de 6.000 euros.

PERSONNE2.) succombant au litige est condamné 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,

dit recevable et fondée la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.),

partant constate que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue aux torts exclusifs d'PERSONNE2.) en date du 20 juin 2023, avec effet au 30 septembre 2023,

constate qu'PERSONNE2.) occupe la Chapelle d'ADRESSE4.) sise à L-ADRESSE5.) sans droit ni titre depuis cette date,

partant, condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux occupés dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais d'PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE2.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) la somme de 6.750 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2023, jusqu'à solde,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) à l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) à partir du 1^{er} octobre 2023 à 500 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE1.) la somme de 6.000 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation,

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