

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3514/24
L-BAIL-685/24

Audience publique du 13 novembre 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

SOCIETE1.), 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 », établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrit auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représenté par sa Présidente de son conseil d'administration

partie demanderesse

comparant par **PERSONNE1.)**, salariée, en vertu d'une procuration écrite

e t

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

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

n'étant ni présents ni représentés à l'audience

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 24 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 octobre 2024.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), représentant le SOCIETE1.) en vertu d'une procuration écrite, fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, n'étaient ni présentes ni représentées.

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 en date du 24 septembre 2024, le SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) devant ce tribunal pour les voir :

- condamner au déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans les 15 jours à compter de la notification du jugement à intervenir,
- condamner au paiement de la somme de 22.302,42.-EUR à titre d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- condamner, outre aux frais et dépens de l'instance, au paiement d'une indemnité de procédure de 500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le demandeur sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sinon d'accorder une provision sur la demande pécuniaire relative aux arriérés de loyers et d'avance sur charges.

A l'audience du 23 octobre 2024, le SOCIETE1.) a augmenté sa demande à titre d'indemnité d'occupation pour y inclure les mois de septembre et

octobre 2024, de sorte que sa demande totale de ce chef se chiffre à 25.873,92.- EUR suivant décompte versé en cause.

La partie requérante expose que par un contrat de mise à disposition conclu en date du 2 mars 2022, prenant effet au 15 mars 2022, le Fonds du Logement a mis à disposition de PERSONNE3.) et PERSONNE2.), un logement n°NUMERO2.) NUMERO3.) sis à ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.).

Elle précise que ledit contrat est conclu en application des dispositions de l'article 66-3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et des articles 1708 et suivants du Code Civil sur le contrat de louage pour une durée de 20 ans.

Suivant l'article 13 dudit contrat, le logement est mis à disposition en contrepartie d'une indemnité d'occupation de 1.405,50 EUR, payable le premier jour de chaque mois, augmentée tous les 3 ans à hauteur de 1,5% par an. En outre, en son article 14, il est prévu que les avances sur charges sont payables tous les mois en même temps que l'indemnité d'occupation et peuvent être adaptées aux circonstances par simple lettre.

La requérante fait valoir que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) n'ont pas immédiatement fourni la garantie bancaire et que depuis février 2023, les parties défenderesses se sont acquittées de façon irrégulière de l'indemnité d'occupation et d'avances sur charges, notamment en effectuant que des paiements partiels.

Plusieurs courriers de rappel leur auraient été adressés et les dettes se seraient accumulées pour s'élever, en janvier 2024, à la somme de 10.484,28 EUR, de sorte qu'en date du 18 janvier 2024, les parties défenderesses ont par courrier recommandé été informées que suite aux multiples courriers de relance et mise en demeure, ainsi qu'en raison du montant important de leur dette, le contrat de mise à disposition serait résilié avec effet au 30 avril 2024.

La missive en question ainsi que plusieurs courriers de rappel et de mise en demeure ont été remis aux parties défenderesses par signification d'huissier, en date du 13 février 2024.

Aucun état des lieux de sortie n'aurait pu être réalisé, étant donné que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ne répondraient ni aux appels téléphoniques ni aux courriers de la requérante.

Bien que le contrat ait été résilié avec effet au 30 avril 2024, les parties défenderesses se maintiendraient jusqu'à ce jour dans les lieux, de sorte qu'elles seraient à qualifier d'occupants sans droit ni titre.

Au vu de leur attitude récalcitrante, il conviendrait de procéder par voie judiciaire et de les condamner à déguerpir les lieux en question.

Appréciation

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.

Lors de l'audience des plaidoiries, le Fonds du Logement augmente sa demande et réclame la somme de 25.873,92.-EUR à titre d'indemnités d'occupation et avances sur charges échues suite au dépôt de la requête, suivant décompte actualisé.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires, ce qui est le cas en l'espèce, de sorte qu'elle est à déclarer recevable.

➤ **Quant à la résiliation du bail et à la demande en déguerpissement**

Conformément à l'article 1741 du Code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même Code, si l'une des parties au contrat de bail ne satisfait pas à une ou plusieurs de ses obligations contractuelles, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail aux torts exclusifs de l'autre partie, et, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

L'établissement public SOCIETE1.) se prévaut d'un manquement grave dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à leurs obligations de locataires consistant dans le non-paiement du loyer et des avances sur charges, respectivement le paiement avec retard et irrégulier du loyer.

En vertu de 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.

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 prorogation entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail (J. Bour, *La législation et la jurisprudence actuelles sur le bail à loyer*, in Bulletin de liaison de la Conf. St Yves, 1982, no 53, p. 5 ss.).

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.

Il résulte du décompte présenté par l'établissement public SOCIETE1.) que depuis août 2023 jusqu'à l'envoi du courrier de résiliation en date du 18 janvier 2024, les parties défenderesses ne se sont plus acquittées du loyer et des avances sur charges, soit sur une période de 6 mois en tout.

Il s'ensuit qu'il échet de déclarer valable et justifiée, pour manquements graves de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à leurs obligations de

locataire, la résiliation unilatérale du bail avec effet au 30 avril 2024 effectuée par le SOCIETE1.) en date du 18 janvier 2024.

Il en découle que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont depuis le 1^{er} mai 2024 occupants sans droit ni titre de l'appartement et que l'établissement public SOCIETE1.) peut partant valablement requérir leur déguerpissement, sauf à leur accorder, compte tenu du fait que les défendeurs occupent les lieux depuis sept mois sans droit ni titre, un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

➤ Quant aux arriérés et d'avances sur charges et d'indemnités d'occupation

Le bail ayant été valablement résilié avec effet au 30 avril 2024, il s'ensuit que l'établissement public SOCIETE1.) peut prétendre au paiement des arriérés d'indemnités d'occupation contractuelles et d'avances sur charges, jusqu'à cette date.

En ce qui concerne les mois subséquents au 30 avril 2024, la requérante sollicite les mêmes montants que ceux payés précédemment par les parties défenderesses sans pour autant demander au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation. Néanmoins, le tribunal interprète la demande pécuniaire de la requérante comme impliquant nécessairement de fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer et des avances sur charges perçues précédemment.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le bailleur par le fait du maintien dans les lieux du preneur après la résiliation du bail. Cette prestation constitue une indemnisation de la privation de jouissance subie par le bailleur. Cette indemnité est calculée sur base de la valeur locative réelle de l'immeuble qui peut être égale à l'ancien loyer. (M. Harles, le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence P. 31, n° 189).

Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (Tr. arr. Lux, 20 février 2004, n° 85606). En l'espèce, l'ancien loyer convenu entre parties constitue le seul l'élément de référence dont le tribunal dispose, de sorte que l'indemnité d'occupation mensuelle est à fixer au montant de 1.785,75.- EUR.

La demande du SOCIETE1.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 25.873,92.-EUR à titre d'arriérés de d'indemnité d'occupation contractuelle jusqu'au mois de mars 2024 inclus et

d'indemnité d'occupation sans droit ni titre pour les mois d'avril à octobre 2024, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 24 septembre 2024 sur la somme de 22.302,42.-EUR, et à partir du 23 octobre 2024 sur la somme de 3.571,50.-EUR, le tout jusqu'à solde.

➤ Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Au vu des circonstances de l'espèce, et notamment de la situation financière précaire des parties défenderesses ensemble le fait que la procédure en la matière est gratuite, la demande du SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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 n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

Les parties défenderesses sont encore condamnées aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et en premier ressort,

donne acte au SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés d'indemnités d'occupation,

dit recevable la demande du SOCIETE1.),

la **dit** fondée,

constate que la résiliation du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties et portant sur la mise à disposition et l'occupation d'un logement n°NUMERO2.) NUMERO3.) sis à ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.) est valablement intervenue en date du 18 janvier 2024, avec effet au 30 avril 2024,

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre du logement n°NUMERO2.) NUMERO3.) sis à ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.) à partir du 1^{er} mai 2024,

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** le SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) récupérables sur la simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation à la somme de 1.785,75.- EUR par mois d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux,

déclare la demande de paiement à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation contractuelle jusqu'au mois de mars 2024 inclus et d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour les mois d'avril à octobre fondée pour la somme totale de 25.873,92.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 24 septembre 2024 sur la somme de 22.302,42.-EUR, et à partir du 23 octobre 2024 sur la somme de 3.571,50.-EUR, le tout jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer au SOCIETE1.) la somme totale de 25.873,92.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 24 septembre 2024 sur la somme de 22.302,42.-EUR, et à partir du 23 octobre 2024 sur la somme de 3.571,50.-EUR, le tout jusqu'à solde,

déboute le SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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