

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2466/25
L-BAIL-815/24

Audience publique du 10 juillet 2025

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

l'établissement public **FONDS DU LOGEMENT**, 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-1311 LUXEMBOURG, 52, Boulevard Marcel Cahen**, inscrit auprès du Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro J2, représenté par la Présidente de son Conseil d'administration

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par PERSONNE1.), représentant le FONDS DU LOGEMENT en vertu d'une procuration spéciale

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 décembre 2024, puis refixée au 13 mars 2025 et finalement refixée au 19 juin 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.), représentant le FONDS DU LOGEMENT en vertu d'une procuration spéciale et Maître Edévi AMEGANDJI, furent entendues en leurs 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 fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 8 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, le FONDS DU LOGEMENT a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 178,65 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- résilier judiciairement le contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et ordonner son déguerpissement endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement.

Le FONDS DU LOGEMENT demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires

Les moyens et prétentions des parties

Le FONDS DU LOGEMENT

Suivant contrat signé en date du 23 mai 2016 avec effet au 1^{er} juin 2016, le FONDS DU LOGEMENT a donné en location à PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer de 1.465 euros à augmenter d'avances sur charges de 303 euros par mois.

PERSONNE2.) accuserait régulièrement des arriérés de loyers mais refuserait de quitter les lieux loués malgré résiliation.

Le FONDS DU LOGEMENT se serait ainsi vu contraint d'agir en justice par une première requête du 5 mars 2024 ayant abouti à un jugement du Tribunal de céans rendu en date du 11 juillet 2024 condamnant PERSONNE2.) à des arriérés de loyers de 1.437,77 euros.

PERSONNE2.) n'aurait cependant pas respecté cette décision de justice en ne s'acquittant pas immédiatement de son dû.

Ce dernier emploierait encore des terminologies peu délicates lors de ses correspondances avec le FONDS DU LOGEMENT, ce qui résulterait à « *un gaspillage de ressources publiques* » et lui causerait un préjudice.

A l'audience du Tribunal, le FONDS DU LOGEMENT a informé le Tribunal que les arriérés de 178,65 euros étaient désormais payés, de sorte à ce qu'il renonçait à la demande de condamnation à ce titre.

Il y a lieu d'en donner acte.

La demande tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave et la demande tendant au déguerpissement forcé de PERSONNE2.) sont maintenues.

PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) a fait plaider qu'aucun retard de loyers et d'avances sur charges n'existait à l'heure actuelle.

Il n'aurait été informé de la dette de 178,65 euros qu'au moment de la communication de la requête introductive alors que la somme réclamée résultait d'une procédure unilatérale de la part du FONDS DU LOGEMENT dans le cadre de l'augmentation des avances sur charges.

Ainsi, PERSONNE2.) s'oppose à la résiliation du contrat de bail, aucune faute n'existant (plus) dans son chef.

Les retards de paiement antérieurs à juillet 2024 ne sauraient encore plus être pris en considération par le Tribunal alors qu'une décision de justice coulée en force de chose jugée avait appréciée que les fautes dans l'exécution du contrat à l'époque

n'étaient pas suffisamment graves pour justifier une résiliation judiciaire du contrat de bail.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) a formulé les demandes suivantes :

- communication des décomptes pour charges pour les années 2023 et 2024 avec les pièces justificatives afférentes,
- exécution des travaux de réfection au niveau des plinthes,
- condamnation du FONDS DU LOGEMENT au paiement de dommages et intérêt pour dommage moral à concurrence de 2.500 euros,
- condamnation du FONDS DU LOGEMENT au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Le FONDS DU LOGEMENT

La partie demanderesse est d'accord à fournir les décomptes pour charges et de procéder aux travaux de réfection au niveau des plinthes.

Le FONDS DU LOGEMENT a cependant conclu au débouté de PERSONNE2.) de ses demandes à titre de dommage moral et d'indemnité de procédure.

Appréciation

Il ressort du contrat de bail conclu entre parties que le loyer de 1.465 euros et les avances sur charges de 303 euros par mois doivent être payés le premier de chaque mois.

Il n'est ensuite pas contesté par PERSONNE2.) que par le passé, des retards de paiement ont existé.

Il ressort d'un jugement numéro 2496/2024 rendu en date du 11 juillet 2024 par le Tribunal de céans entre parties ce qui suit :

« 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. »

La motivation dudit jugement contient le passage suivant :

« 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 1er 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. »

Le Tribunal ne saurait ainsi se référer sur d'éventuelles fautes commises par PERSONNE2.) dans l'exécution du contrat de bail à situer avant ledit jugement ayant acquis force de chose jugée.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail.

Le FONDS DU LOGEMENT a confirmé à l'audience du Tribunal du 19 juin 2025 que tous les arriérés ont été payés par PERSONNE2.). Il s'agissait en effet de la somme de 178,65 euros, ne correspondant pas, selon le décompte versé d'arriérés de loyers mais de défaut d'augmentation des avances sur charges.

Compte tenu de l'absence de tout arriéré de loyer et d'avances sur charges dans le chef de PERSONNE2.) et dans la mesure où il est établi que le locataire fait de réels efforts pour payer régulièrement son loyer et les charges, le Tribunal actuellement saisi décide que l'inexécution contractuelle ponctuelle dans le chef

de PERSONNE2.) n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Ainsi, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement, lesquelles sont à déclarer **non-fondées**.

Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE2.)

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu de faire droit aux demandes reconventionnelles suivantes :

- condamnation du FONDS DU LOGEMENT de communiquer les décomptes pour charges des années 2023 et 2024 avec les pièces justificatives,
- condamnation du FONDS DU LOGEMENT à procéder aux travaux de remplacement des plinthes dans l'appartement pris en location.

En ce qui concerne l'indemnisation du dommage moral, il y a lieu de souligner que le FONDS DU LOGEMENT conteste le bien-fondé de cette demande reconventionnelle.

Le dommage moral fait partie du préjudice extrapatrimonial, non économique. C'est avant tout celui que subit un individu dans sa personne en dehors de toute blessure physique et qui se traduit par une atteinte à des liens d'affectation, à son nom, à sa réputation, à son honneur, à son image ou encore à sa vie privée. Entendu dans un sens large, le dommage moral recouvre aussi certains aspects de l'atteinte corporelle.

En l'espèce, PERSONNE2.) reste en défaut de prouver la réalité de son dommage, de sorte à ce que sa demande afférente est à déclarer **non-fondée**.

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure

Le FONDS DU LOGEMENT demande encore l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) a sollicité une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie en cause, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile sont à déclarer **non-fondées**.

L'exécution provisoire

Le FONDS DU LOGEMENT demande à ce que le présent jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

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* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à **rejeter**.

La partie demanderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner 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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte au FONDS DU LOGEMENT de la renonciation à sa demande en condamnation de PERSONNE2.) au montant de 178,65 euros ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare non-fondées les demandes du FONDS DU LOGEMENT tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE2.) et au titre de frais d'avocat ;

déclare fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) suivantes :

- condamnation du FONDS DU LOGEMENT de communiquer les décomptes pour charges des années 2023 et 2024 avec les pièces justificatives,
- condamnation du FONDS DU LOGEMENT à procéder aux travaux de remplacement des plinthes dans l'appartement pris en location ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE2.) à titre d'indemnisation de son dommage moral ;

déclare non-fondées les demandes du FONDS DU LOGEMENT et de PERSONNE2.) 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 à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne le FONDS DU LOGEMENT aux frais et dépens 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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière