

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3981/24  
Dossier no. L-CIV-652/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
JEUDI, 12 DECEMBRE 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

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

**partie demanderesse**, comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**ET**

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

**partie défenderesse**, faisant défaut.

---

**FAITS**

Par exploit du 24 octobre 2024 de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 21 novembre 2024 à 15h00, salle JP 0.02, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 21 novembre 2024, lors de laquelle Maître Joël DECKER se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse faisait défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

Sur quoi, 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**

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

Par contrat de bail conclu en date du 6 avril 2022, ayant pris effet au 15 avril 2022 pour une durée d'une année PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un garage dans la cour d'une résidence sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement le troisième jour de chaque mois d'un loyer de 150 euros.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie demanderesse**

Par exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER du 24 octobre 2024, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie citée à lui payer la somme de 1.571,73 euros à titre d'arriérés de loyer et de frais d'électricité, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 10 septembre 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu en date du 6 avril 2022 aux torts du locataire ;
- voir condamner la partie citée à déguerpir des lieux loués dans un délai de deux semaines à partir du prononcé, sinon de la signification du jugement à intervenir, avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie demanderesse à la faire expulser par la force publique et à mettre ses affaires sur le carreau, le tout aux frais de la partie citée, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers employés ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 150 euros par mois à compter de la résiliation du contrat de bail ;
- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse la somme de 450 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 750 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-652/24.

Lors des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à 1.721,73 euros. Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE2.), bien que régulièrement cité à domicile, n'a pas comparu, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

### **C. L'argumentaire de la partie demanderesse**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que la partie défenderesse ne paie plus le loyer et les frais et a accumulé des arriérés de loyer et des frais d'électricité d'un montant total de 1.571,73 euros, soit 71,73 euros pour le décompte d'électricité de 2023, et 150 euros par mois pour les loyers de décembre 2023, février 2024 à octobre 2024. Le non-paiement du loyer constituerait une faute grave dans le chef du locataire justifiant la résiliation du bail. Il y aurait donc lieu de prononcer la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire. PERSONNE1.) réclame en outre une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

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

Il résulte des pièces versées que par contrat de bail conclu en date du 6 avril 2022, ayant pris effet au 15 avril 2022 pour une durée d'une année PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un garage dans la cour d'une résidence sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement le troisième jour de chaque mois d'un loyer de 150 euros.

Au vu des explications données par le demandeur, du contrat de bail et du décompte d'électricité versés à l'appui, la demande à titre de frais d'électricité et à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 1.721,73 euros.

PERSONNE2.) est dès lors condamné à payer à PERSONNE1.) le susdit montant de 1.721,73 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 novembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Eu égard à l'importance des arriérés et du fait que le défendeur ne règle plus son loyer depuis plus d'un an, il y a lieu de constater qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et la condamnation du locataire au déguerpissement dans le délai requis de deux semaines à partir de la signification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser PERSONNE2.) du garage loué avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans le

garage loué, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Le tribunal rappelle que la résiliation prend effet à la date du prononcé du présent jugement. Il est de principe que pour chaque mois commencé le locataire doit le loyer en entier.

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

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.

En l'absence de tout autre élément d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par le défendeur à partir du 1er janvier 2025 au montant de 150 euros, correspondant à l'ancien loyer.

Quant à la demande portant sur une indemnité de relocation, il y a lieu de rappeler que l'article 1760 du Code civil dispose que :

« En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail. L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, tome IV, n° 408). Si aucune indemnité de relocation n'est prévue au contrat de bail, il appartient au juge d'estimer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, visé par l'article 1760 du Code civil sans être obligé à respecter le délai de congé. Le tribunal n'est tenu par aucune règle absolue.

En l'occurrence, et étant donné que les locaux n'ont à l'heure actuelle pas encore été restitués au bailleur, il y a lieu de retenir que la demande en obtention d'une indemnité de relocation est en l'état irrecevable pour être prématurée.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge du demandeur 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 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. PERSONNE2.) est condamné à payer le prédit montant à PERSONNE1.).

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

PERSONNE2.) succombant à l'instance 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 par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

**déclare** la demande recevable,

**déclare** la demande fondée pour la somme de 1.721,73 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.721,73 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 novembre 2024, jusqu'à solde,

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire fondée,

partant **résilie** le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de deux semaines à partir de la signification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) à la somme de 150 euros par mois d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 jusqu'à la libération effective des lieux,

**dit** la demande de PERSONNE1.) portant sur l'indemnité de relocation en l'état irrecevable pour être prématurée,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350,

**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 de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI