

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-Bail-40/24

Audience publique du 11 juillet 2025

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

l'établissement public **FONDS DU LOGEMENT**, constitué en personne juridique par la loi de 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 Société du Luxembourg sous le numéro J2, représenté par sa Présidente de son Conseil d'administration,

partie demanderesse,

représentée par PERSONNE1.), salariée du Fonds du Logement, suivant procuration sous seing privé,

et

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

partie défenderesse,

ne comparant pas à l'audience.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 24 janvier 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-40/24.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 12 février 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut rayée à l'audience du 4 novembre 2024 suite au courriel de la partie demanderesse du 23 septembre 2024.

Sur demande de la partie demanderesse en date du 17 janvier 2025, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du 25 avril 2025, audience pour laquelle le greffe décommanda l'affaire et la refixa au 15 mai 2025.

A l'appel de l'affaire à la prédite audience publique lors de laquelle elle fut utilement retenue, la partie demanderesse, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT, était représentée par PERSONNE1.) tandis que la partie défenderesse, PERSONNE2.), ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

La représentante de la partie demanderesse fut entendue en ses explications et déclarations.

Après une prise en délibéré et une rupture de ce délibéré, l'affaire fut réappelée et utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 juin 2025 lors de laquelle la partie demanderesse, était représentée par PERSONNE1.) tandis que la partie défenderesse, PERSONNE2.), ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

La représentante de la partie demanderesse fut réentendue en ses explications et déclarations.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Prétentions et moyens du demandeur

Par requête déposée au greffe le 24 janvier 2024, le FONDS DU LOGEMENT a fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg 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 ce 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, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

- voir condamner le défendeur à payer à la partie requérante le montant de 1.298,64 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 condamner le défendeur à payer à la partie requérante le montant de 1.298,64 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 encore demandé à voir déclarer bonne et valable la résiliation du contrat de bail effectuée au 30 novembre 2023 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 40/24.

A l'audience des plaidoiries du 26 juin 2025, le FONDS DU LOGEMENT a augmenté sa demande à 1.682,10 euros.

De plus il a indiqué qu'une erreur matérielle s'était glissée dans la requête, dans la mesure où il aurait sollicité deux indemnités de procédure. Dès lors il renoncerait à l'indemnité de procédure de 1.298,64 euros pour seulement maintenir celle de 500,00 euros.

Le défendeur, dont le mandataire avait déposé mandat, n'a pas comparu.

Conformément à l'article 76 du Nouveau code de procédure civile, il y a néanmoins lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

Appréciation

Résiliation du contrat de bail

Suivant contrat signé en date du 9 juillet 2020 avec effet au 9 juillet 2020, le FONDS DU LOGEMENT a donné en location à PERSONNE2.) un logement n°A1.1. sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 165,11 euros à augmenter d'avances sur charges de 110,10 euros par mois.

L'établissement public FONDS DU LOGEMENT demande à voir dire résilié le bail avec effet au 30 novembre 2023 et à voir dire que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre depuis cette date.

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.

Le Tribunal constate qu'il résulte des pièces versées par le requérant, qu'après plusieurs mises en demeure envoyées à PERSONNE2.) lui enjoignant de régulariser ses arriérés de loyers et avances sur charges non-payés, le FONDS DU LOGEMENT a procédé par courrier du 2 octobre 2023 à la résiliation du bail entre parties avec effet au 30 novembre 2023 et que par la suite PERSONNE2.) a refusé de sortir des lieux.

Le Tribunal constate de plus que PERSONNE2.) était constamment en retard du paiement du loyer et qu'au moment de la résiliation de nombreux loyers étaient impayés, de sorte que le contrat de bail a valablement été résilié par le FONDS DU LOGEMENT avec effet au 30 novembre 2023.

Si le preneur se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il devient occupant sans droit ni titre et l'ancien bailleur peut réclamer son expulsion.

Il en découle que PERSONNE2.) est depuis le 1^{er} décembre 2023 occupant sans droit ni titre du logement en question et que l'établissement public FONDS DU

LOGEMENT peut partant valablement requérir son déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Arriérés de loyers

Dans sa requête introductive, le FONDS DU LOGEMENT a réclamé des arriérés de loyers et des avances sur charges à concurrence de 1.298,64 euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, le FONDS DU LOGEMENT augmente sa demande suivant décompte versé au montant de 1.682,10 euros, à titre des arriérés de loyers et des avances sur charges impayés pour les mois d'octobre 2023 à juin 2025, en tenant compte des paiements effectués par PERSONNE2.).

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, le FONDS DU LOGEMENT, augmente sa demande des loyers et avances sur charges venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Le bail ayant été valablement résilié avec effet au 30 novembre 2023, il s'ensuit que l'établissement public FONDS DU LOGEMENT 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 novembre 2023, 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 avec avances sur charges 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 324,66 euros jusqu'au mois de juin 2024, et au montant de 349,39 euros à partir du mois de juin 2024.

La demande du FONDS DU LOGEMENT est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, et compte tenu des paiements effectués par la partie défenderesse, à déclarer fondée pour le montant de 1.682,10 euros, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 24 janvier 2024 sur la somme de 1.298,64 euros, et à partir du 26 juin 2025 sur la somme de 383,46 euros, 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 de la partie défenderesse ensemble le fait que la procédure en la matière est gratuite, la demande du FONDS DU LOGEMENT 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.

La parties défenderesse est encore condamnée 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 contradictoirement et en premier ressort,

d o n n e acte au FONDS DU LOGEMENT de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés d'indemnités d'occupation,

d o n n e acte au FONDS DU LOGEMENT qu'il renonce à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.298,64 euros,

d i t recevable la demande du FONDS DU LOGEMENT,

la **d i t** fondée,

c o n s t a t e 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°A1.1. sis à L-ADRESSE1.) est valablement intervenue avec effet au 30 novembre 2023,

d i t que PERSONNE2.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre du logement °A1.1. sis à L-ADRESSE1.) à partir du 1er décembre 2023,

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

au besoin, **a u t o r i s e** le FONDS DU LOGEMENT à faire expulser PERSONNE2.) des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef 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 PERSONNE2.) récupérables sur la simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

f i x e l'indemnité d'occupation à la somme de 349,39 EUR par mois d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux,

d é c l a r e la demande de paiement à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation contractuelle jusqu'au mois de novembre 2023 inclus et d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour les mois de décembre 2023 à juin 2025 **f o n d é e** pour la somme totale de **1.682,10.-EUR**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 24 janvier 2024 sur la somme de 1.298,64.-EUR, et à partir du 26 juin 2025 sur la somme de 383,46.-EUR, le tout jusqu'à solde,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer au FONDS DU LOGEMENT la somme totale de **1.682,10.-EUR**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 24 janvier 2024 sur la somme de 1.298,64.-EUR, et à partir du 26 juin 2025 sur la somme de 383,46.-EUR, le tout jusqu'à solde,

d é b o u t e le FONDS DU LOGEMENT de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix à Luxembourg, assisté du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé