**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 617/25
du 14.02.2025
L-CIV-660/24

**Audience publique du quatorze février deux mille vingt-cinq**

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail d'immeuble conformément à l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

**PERSONNE1.),**

demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Charles BERNA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**PERSONNE2.)**,

demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

**Faits**

Par exploit du 30 octobre 2024 de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 21 novembre 2024 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation pré mentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 10 janvier 2025 à 9 heures salle JP.0.02, lors de laquelle Maître Charles BERNA, avocat à la Cour, se

présentant pour PERSONNE1.), et Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) furent entendus 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 remis,

**le jugement qui suit :**

**Exposé du litige**

Par exploit d'huissier de justice du 30 octobre 2024, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement du montant de 1.875 euros, outre les intérêts légaux, pour voir résilier le contrat de bail du 15 juin 2014, pour voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir du garage (box fermé) sis à ADRESSE3.), ADRESSE3.) endéans un délai de 8 jours et pour voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.875 euros.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que suivant contrat de bail signée en date du 15 juin 2014, elle a donné en location à PERSONNE2.) un garage (box fermé) sis à ADRESSE3.), ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 150 euros.

Elle explique que par courrier du 5 mai 2023, elle a résilié le contrat de bail et qu'en date du 4 avril 2024, elle a demandé à PERSONNE2.) de quitter les lieux pour le 15 juin 2024, ce qu'il n'aurait pas fait.

Elle expose que pendant toute la durée de la location elle n'aurait jamais réussi à joindre PERSONNE2.), de sorte qu'elle n'aurait aucune information sur la date de libération du garage. De plus, PERSONNE2.) serait redevable, pour la période allant du mois de juin 2014 au mois d'octobre 2024, d'arriérés de loyer à hauteur de 1.875 euros.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers échus pour les mois de novembre 2024 à janvier 2025, pour porter sa demande à un montant total de 2.325 euros.

Pour le surplus, elle s'est référée à la citation.

PERSONNE2.) s'est rapporté à la sagesse du tribunal et il a reconnu être en défaut de paiement des loyers.

**Appréciation**

S'agissant d'un contrat portant sur un bail d'immeuble, le juge de paix est compétent en application de l'article 3 point 3° du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 1 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le contrat de location portant sur un local ne formant pas l'accessoire d'un logement se situe en-dehors du champ d'application de ladite loi.

Un contrat de location, portant comme en l'espèce exclusivement sur un garage, est un contrat de location portant sur un local ne formant pas l'accessoire d'un logement.
Il s'ensuit qu'une demande en paiement d'arriérés de loyer du bail se rapportant à un garage doit être introduite suivant la procédure de droit commun, par voie de citation, conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile et non pas par voie de requête, conformément à l'article 20 de la loi de 2006 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 25 avril 2008, n° 113402 du rôle ; Justice de paix de et à Luxembourg, 25 juin 2018).

La demande introduite par voie de citation est dès lors recevable.

- Les arriérés de loyer

PERSONNE1.) verse le contrat de bail du 15 juin 2014 aux termes duquel un garage (box fermé) situé à ADRESSE3.), ADRESSE3.) a été donné en location à PERSONNE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 150 euros.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame au titre de sa demande initiale, le paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de juin 2014 à octobre 2024, soit un montant de 1.875 euros.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

Au jour des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande à concurrence des loyers échus pour les mois de novembre 2024 à janvier 2025, pour porter sa demande à un montant total de 2.325 euros. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle 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.

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 partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, PERSONNE2.) a reconnu être en défaut de paiement des loyers, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 2.325 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.325 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 1.875 euros, à partir du 30 octobre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 450 euros, à partir du 10 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

- La résiliation du bail et le déguerpissement

Le non-paiement des loyers aux échéances constituant un motif grave justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de déclarer résilié le contrat de bail signé entre parties le 15 juin 2014 et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) de l'emplacement de parking loué et ce dans un délai de huit jours à partir de la signification du présent jugement.

- L'indemnité d'occupation

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation « du même montant du loyer » et qu'elle évalue à la somme de 1.875 euros.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet 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 (LA HAYE ET VANKERCKHOVE - Novelles, droit civil - Le louage de choses - t. VI, vol. I, n° 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782, fasc. 295, n° 25).

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

Ne pouvant prononcer une condamnation pour des indemnités d'occupation à échoir, cette demande constituant une demande future, le tribunal peut cependant fixer le montant de l'indemnité d'occupation.

En l'espèce, le tribunal relève que PERSONNE1.) reste en défaut d'indiquer si le montant de 1.875 euros est un montant mensuel ou non. De plus, il ne ressort d'aucun élément de la cause pour quelle raison l'indemnité d'occupation devrait être supérieure au loyer mensuel convenu dans le contrat de bail.

A défaut d'autres d'éléments et de contestations à ce sujet, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redue au même montant que l'ancien loyer, soit à 150 euros.

- Les demandes accessoires

*L'indemnité de procédure*

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 350 euros.

*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, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

*Les dépens*

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

## Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail d'immeuble conformément à l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

se **déclare** compétent pour en connaître,

**donne** acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire,

**déclare** la demande recevable,

la **dit** fondée,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.325 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 1.875 euros, à partir du 30 octobre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 450 euros, à partir du 10 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

**dit** le contrat de bail du 15 juin 2014 portant sur un garage (box fermé) situé à ADRESSE3.) résilié aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués, à savoir du garage (box fermé) situé à ADRESSE3.), ADRESSE3.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 8 (huit) jours à partir de la signification du présent jugement,

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

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) au montant de 150 euros

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 350 euros à titre d'indemnité de procédure ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement,

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

| | |
|---|---|
| Séverine LETTNER<br>Juge de paix | Michel BLOCK<br>Greffier |