

Texte pseudonymisé

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

**No. 883 /23  
du 17 juillet 2023**

**Audience publique du lundi, dix-sept juillet deux mille vingt-trois**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

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

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**e t :**

- 1) **PERSONNE2.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

laissant défaut.

---

**FAITS :**

Suivant requête déposée en date du 26 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 14 juillet

2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Michael WOLFSTELLER, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience 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 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 26 mai 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour les voir condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 3.600.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de juillet à septembre 2022, de la somme de 27.802,25.- euros à titre de dommages locatifs et de la somme de 7.200.- euros à titre d'indemnité de relocation.

Elle a par ailleurs réclamé une indemnité de procédure de 1.500.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 14 juillet 2023, PERSONNE1.) a précisé que les anciens locataires auraient libéré les lieux le 20 septembre 2022 alors qu'un jugement de la justice de paix de Diekirch a constaté la résiliation du bail par les locataires avec effet au 30 avril 2022. Ils ont été déclarés occupants sans droit ni titre à partir du 1<sup>er</sup> mai 2022 et ont été condamnés à payer le montant de 2.400.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de mai et juin 2023.

La demande de PERSONNE1.) est ventilée comme suit :

- le montant de 3 x 1.200.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de juillet à septembre 2022,
- le montant de 25.246,11.- euros à titre de dégâts locatifs et frais de nettoyage suivant factures versées en cause et conformément à un constat d'huissier,
- le montant de 1.239,03.- euros à titre de décompte de charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 20 septembre 2022,

- le montant de 82,41.- euros à titre de taxes communales réglées par la bailleresse,
  - le montant de 1.234,70.- euros à titre de frais d'huissier,
  - le montant de 6 x 1.200.- euros à titre d'indemnité de relocation respectivement d'indisponibilité pour une durée de six mois,
- le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Les parties défenderesses, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), quoique régulièrement convoquées, ne se sont ni présentées ni fait représenter à l'audience du 14 juillet 2023.

Il résulte du retour des courriers simple et recommandé à la Justice de Paix de Diekirch, qu'ils n'ont pas été touchés pour la raison qu'ils sont « partis sans laisser d'adresse ».

Or, il ressort du registre national des personnes physiques que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont depuis le 21 mai 2021, inscrits à l'adresse L-ADRESSE2.).

L'article 161 du nouveau code de procédure civile prévoit qu'est considérée comme signification à domicile la signification faite à l'adresse sous laquelle le destinataire est inscrit au registre national des personnes physiques.

L'article 162 du nouveau code de procédure civile prévoit que les dispositions des articles 155 à 161 sont applicables dans tous les cas de signification.

L'article 102 du nouveau code de procédure civile prescrit dans son paragraphe 8 que sont applicables aux citations les articles 158 à 161.

L'article 170 de ce code rend applicable aux notifications qui doivent être opérées par la voie du greffe les dispositions des paragraphes (2) à (8) de l'article 102.

Il ressort de la combinaison de ces dispositions que l'article 161 du nouveau code de procédure civile précité est applicable aux convocations faites par le greffier et que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont en conséquence été valablement convoqués à l'audience à l'adresse sous laquelle ils sont inscrits au registre national des personnes physiques quand bien même ils ne résideraient plus de fait à cette adresse.

Comme la convocation ne leur a pas été délivrée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard, conformément à l'article 79 alinéa 1<sup>er</sup> du même code.

## 1. Indemnités d'occupation pour les mois d'octobre 2022 à mars 2023 :

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.

Ayant un caractère indemnitaire, l'indemnité d'occupation n'est due que jusqu'à la libération effective des lieux. En conséquence, si le départ se produit au cours du mois, l'indemnité doit être calculée au *pro rata temporis* du nombre de jours d'occupation sans droit ni titre, peu important le fait que son montant ait été fixé à une somme égale au montant du loyer contractuel augmenté des charges et taxes en vigueur (CA Versailles, 16e ch., 25 avr. 2005 : Bull. inf. cass., 15 sept. 2005, p. 105).

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.

La requérante verse le jugement de la justice de paix de Diekirch rendu le 30 juin 2022 et fixant l'indemnité d'occupation réduite à partir du 1<sup>er</sup> mai 2022 à 1.200.- euros par mois.

Au vu de ces considérations, la demande est à déclarer fondée pour le montant de  $[(2 \times 1.200) + (1.200 \div 30 \times 20) =]$  3.200.- euros pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 20 septembre 2022, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

## 2. Dommages-intérêts pour dégâts locatifs, arriérés de charges et taxes communales :

Il incombe à la requérante de rapporter la preuve des dégâts allégués.

Par application de l'article 1731 du Code civil, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont présumés avoir reçu les lieux en bon état.

PERSONNE1.) verse un procès-verbal de constat d'huissier du 28 novembre 2022 relatif à l'état des lieux en date du 21 septembre 2022, soit le lendemain du départ des locataires.

Sur base de ce constat, le tribunal estime que c'est à bon droit que la requérante réclame le paiement de 25.246,11.- euros du chef de frais de remise en peinture, frais de nettoyage et de déblaiement, frais de menuiserie, frais de travaux électriques et sanitaires, frais de remplacement de mobilier et travaux de jardinage,

Il y a encore lieu de faire droit aux demandes relatives au paiement des arriérés de charges locatives à raison de 1.239,03.- euros et de taxes communales à raison de 82,41.- euros.

Au vu de ces considérations, la demande est à déclarer fondée pour le montant de (25.246,11 + 1.239,03 + 82,41) 26.567,55.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

### 3. Frais d'huissier :

L'attitude des parties défenderesses n'ayant laissé d'autre choix à la requérante que de recourir aux services d'un huissier de justice et compte tenu de la pertinence dudit document quant au bien-fondé des revendications de la bailleuse, il y a lieu de mettre ces frais à charge des parties défenderesses et de les condamner au paiement du montant de 1.234,70.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

### 4. Indemnité d'indisponibilité :

Il est admis que la reprise de jouissance des lieux par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment ainsi lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, P. 31, n° 2/2001, n° 192).

En l'occurrence, au vu des dégâts retenus et des travaux de redressement, le tribunal considère qu'un laps de temps d'un mois aurait dû suffire pour la remise en état.

Il y a partant lieu de condamner les locataires à payer à la bailleuse une indemnité d'indisponibilité à hauteur de 1.200.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n° 60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 300.- euros.

La requérante demande encore à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire. A défaut de contestation des créances, cette demande est à déclarer fondée.

## **PAR CES MOTIFS**

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) du chef d'indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 20 septembre 2022 le montant de 3.200.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2023 jusqu'à solde;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) du chef de dommages-intérêts pour dégâts locatifs, d'arriérés de charges locatives et de taxes communales le montant de 26.567,55.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2023 jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) du chef de frais d'huissier le montant de 1.234,70.- euros avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2023 jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) du chef d'indemnité d'indisponibilité le montant de 1.200.- euros avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2023 jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 300.- euros ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant opposition ou appel et sans caution ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.