

N° 945/23
du 31.07.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du trente-et-un 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.), épouse PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Chiara DICHTER, avocat, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE3.) et son épouse

PERSONNE4.), les deux sans état connu, demeurant actuellement à P-ADRESSE2.), ayant demeuré auparavant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, demandeurs par reconvention,

laissant actuellement défaut, ayant initialement comparu par Maître Tony PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Beaufort, qui a déposé son mandat par la suite.

=====

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu par le tribunal de céans en date du 16 novembre 2022 sous le numéro 1314/22, dont le dispositif est conçu comme suit:

« **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur accord pour quitter les lieux pour le 15 décembre 2022;

déclare la demande principale de PERSONNE1.) fondée;

*condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **52.170,45 €** avec les intérêts légaux à partir du 18 mai 2022 jusqu'à solde;*

*condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef pour **le 15 décembre 2022;***

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) partiellement fondée;

*condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de **26.931,50 €** avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 5 octobre 2022, jusqu'à solde;*

déclare la demande reconventionnelle non fondée pour le surplus;

réserve la demande en paiement d'une indemnité de relocation et en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs;

refixe l'affaire à l'audience du mercredi, 1^{er} février 2023 à 14.45 heures pour continuation des débats;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de la mise à exécution éventuelle du présent jugement. »

* * * * *

A l'audience publique du 1^{er} février 2023 l'affaire fut fixée au 1^{er} mars 2023 pour continuation des débats et par la suite reportée à plusieurs reprises.

Elle parut utilement en date du 5 juillet 2023, où Maître DICHTER seule se présenta pour la partie demanderesse, Maître Tony PEREIRA ayant entretemps déposé son mandat pour les défendeurs.

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

le jugement qui suit :

Revu le jugement rendu par ce tribunal le 16 novembre 2022, ayant

- reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme;
- donné acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur accord pour quitter les lieux pour le 15 décembre 2022;
- déclaré la demande principale de PERSONNE1.) fondée;
- condamné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 52.170,45 € avec les intérêts légaux à partir du 18 mai 2022 jusqu'à solde;
- condamné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef pour **le 15 décembre 2022;**
- au besoin, ayant autorisé PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- déclaré la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) partiellement fondée;

- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 26.931,50 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 5 octobre 2022, jusqu'à solde;
- déclaré la demande reconventionnelle non fondée pour le surplus;
- réservé la demande en paiement d'une indemnité de relocation et en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs;
- refixé l'affaire à l'audience du mercredi, 1^{er} février 2023 à 14.30 heures pour continuation des débats;
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;
- condamné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de la mise à exécution éventuelle du présent jugement.

A l'audience publique du 5 juillet 2023, PERSONNE1.) demande à ce que les parties PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soient condamnées à lui payer les montants suivants :

- 2.499,99 € à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation pour la période du 15 décembre 2022 au 28 février 2023,
- 4.000,00 € à titre d'indemnité de relocation pour la période du 1^{er} mars 2023 au 30 juin 2023,
- 1.776,64 € à titre de frais d'huissier,
- 15.000,00 € à titre de dégâts locatifs.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne se sont plus présentés ni fait représenter à l'audience publique du 5 juillet 2023. Ayant initialement comparu par mandataire, le présent jugement est, en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, réputé contradictoire à leur encontre.

- les arriérés de loyer

PERSONNE1.) produit un décompte pour la période allant du 15 décembre 2022 au 28 février 2023.

Cette demande est à qualifier de demande additionnelle recevable même en l'absence des locataires à l'audience. En effet, les locataires ne peuvent pas sérieusement soutenir ne pas avoir connaissance du montant des loyers réduits à la bailleresse.

Au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, la demande en paiement du montant de 2.499,99 € est à déclarer fondée.

- les dégâts locatifs et l'indemnité de relocation

PERSONNE1.) réclame l'allocation de la somme forfaitaire de 15.000.- € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs causés aux lieux loués par les locataires,

ainsi que le montant de 4.000.- € à titre d'indemnité de relocation pour la période du 1^{er} mars 2023 au 30 juin 2023.

Force est toutefois de constater que le tribunal ne peut pas, sans porter atteinte aux droits de la défense, allouer à la partie demanderesse des conclusions prises à l'audience dont il n'était pas question dans l'acte introductif d'instance et ce même si ce dernier contient des réserves à ce sujet. Les prétentions de la requérante relatives à des éventuels dégâts locatifs n'étaient pas déterminées ni même déterminables au vu de la requête introductive d'instance. Il n'existait aucun moyen pour les locataires de connaître les prétentions formulées par la bailleuse pour la première fois à l'audience publique du 5 juillet 2023.

Il s'ensuit que cette demande est à considérer comme nouvelle par rapport à l'acte introductif d'instance et est dès lors irrecevable.

De même, la demande en octroi d'une indemnité de relocation, laquelle n'a pas été formulée dans la requête introductive d'instance, constitue partant une demande nouvelle.

- les frais d'huissier

PERSONNE1.) soutient que le déguerpissement forcé des locataires lui aurait occasionné des frais d'huissier à hauteur de 1.776,64 € montant se composant comme suit :

° commandement	199,90 €
° sommation avec injonction de déguerpir	199,90 €
° frais de serrurier	501,26 €
° procès-verbal de déguerpissement	338,06 €
° procès-verbal d'inventaire	537,52 €

Force est de constater que par jugement du 16 novembre 2022 les locataires PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont été condamnés à déguerpir des lieux loués, le tout aux frais de ces derniers, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La partie requérante dispose dès lors d'un titre pour le recouvrement des frais liés au déguerpissement des locataires y compris les frais occasionnés par le procès-verbal d'inventaire et les frais de serrurier.

La demande est donc à déclarer irrecevable pour tous les postes énumérés ci-avant.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort,

déclare irrecevables les demandes en paiement de dégâts locatifs, d'une indemnité de relocation et des frais d'huissier liés au déguerpissement des locataires;

déclare la demande fondée pour le surplus;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **2.499,99 €** avec les intérêts légaux à partir du 5 juillet 2023 jusqu'à solde;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.