

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du jeudi, dix août 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 :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par PERSONNE1.), muni d'une procuration écrite,

et

PERSONNE2.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 30 juin 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 de vacation du lundi, 31 juillet 2023 à 09.30 heures à la justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause du 31 juillet 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats se déroulaient comme suit :

PERSONNE1.), comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le défendeur PERSONNE2.), comparant en personne, fut entendu en ses moyens de défense.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 30 juin 2023 au greffe de la justice de paix de Diekirch, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.459,89 euros à titre d'indemnisation pour occupation au-delà de la résiliation du contrat de bail avec les intérêts de 1% par mois sur le montant de 4.268,64 euros à partir du 1^{er} juillet 2023, et une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 150.- euros. La requérante demande encore à voir ordonner le déguerpissement du défendeur des lieux ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

Au soutien de ses prétentions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) explique qu'après avoir résilié le contrat de bail par courrier de son mandataire du 9 juin 2022 avec effet au 15 octobre 2022, PERSONNE2.) aurait continué à occuper les lieux.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) verse un décompte actualisé à la date d'audience et réclame actuellement le montant de 4.706,07 euros à titre d'indemnisation pour occupation au-delà de la résiliation du contrat de bail avec des intérêts échus à concurrence de 257,47 euros et les intérêts de 1% par mois sur le montant de 4.268,64 euros à partir du 1^{er} juillet 2023 et les intérêts de 1% par mois sur le montant de 437,43 euros à partir du 1^{er} août 2023.

PERSONNE2.) s'oppose à cette demande au motif qu'il aurait renvoyé les clés des lieux loués par courrier simple du 6 octobre 2022 et que les lieux auraient été libérés depuis cette date.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) conteste la réception de ce courrier ainsi que des clés.

Il résulte des pièces versées que les parties étaient d'accord de résilier le bail au plus tard au 15 octobre 2022.

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

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Elle est due jusqu'au jour de la libération complète et effective des lieux loués, à savoir jusqu'à la date de la remise des clés au bailleur, sauf si la non-remise des clés est imputable au bailleur.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière 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'espèce, il est dûment établi par le courrier recommandé du 9 juin 2022 du mandataire de PERSONNE2.), adressé à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), que les lieux étaient déjà libres à ce moment, le mandataire ayant précisé que PERSONNE2.) se tenait à disposition pour l'état des lieux et la remise des clés.

Si la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a bien confirmé la résiliation du bail avec effet au 15 octobre 2022 au mandataire de PERSONNE2.), il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'elle aurait répondu à la proposition de tenir un rendez-vous pour l'état des lieux et la remise des clés.

Il résulte des pièces versées que face à la non-réactivité du bailleur, PERSONNE2.) a renvoyé les clés par courrier simple du 6 octobre 2022.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) avait, suite à la résiliation du bail, l'obligation de modérer son dommage en cas d'incertitude sur le retour de la clé et, compte tenu des circonstances, à supposer qu'elle n'ait effectivement pas réceptionné la clé, elle aurait dû procéder au changement des serrures au plus tard pour la fin de l'année 2022 en vue de la relocation du bien.

Il s'ensuit que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) peut prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au 31 décembre 2022, et il paraît justifié de fixer l'indemnité à payer par PERSONNE2.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à 416,35 euros par mois d'occupation, soit à la somme de 1.040,88 euros pour la période du 16 octobre 2022 au 31 décembre 2022 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 30 juin 2023 et jusqu'à solde.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

La demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est à déclarer 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 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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la forme,

se **déclare** compétent pour en connaître,

dit partiellement fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour la somme de 1.040,88 euros pour la période du 16 octobre 2022 au 31 décembre 2022 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 30 juin 2023 et jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 1.040,88 euros pour la période du 16 octobre 2022 au 31 décembre 2022 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 30 juin 2023 et jusqu'à solde,

constate que la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Sonja STREICHER, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en l'audience publique en la salle des audiences de la justice de paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et ont le président et le greffier signé le jugement.