

Audience publique du 6 juillet 2012

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

1) **AAAA** et

2) **BBBB**,

demandeurs, comparant par Maître Karima HAMMOUCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **CCCC**, et son épouse

2) **DDDD**,

défendeurs, comparant par Maître Roy NATHAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 septembre 2011 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 3 novembre 2011, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement au 2 février 2012 pour plaidoiries.

Après deux remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 22 juin 2012, lors de laquelle les mandataires des parties 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, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 23 septembre 2011 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA et BBBB font convoquer CCCC et son épouse DDDD à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à déguerpir des lieux dès le prononcé du jugement à intervenir sinon dans un délai de huit jours à partir de la

notification du jugement à intervenir et à les entendre condamner à leur payer une indemnité de 3.500 € à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour ne pas avoir respecté leur accord et quitté le logement pour le 31 juillet 2011, ainsi que le montant de 1.800 € à titre d'indemnisation de leur préjudice accru suite à leur relogement et le montant de 315,67 € à titre de frais de déguerpissement.

Ils se réservent de réclamer encore une indemnité consistant dans les loyers à échoir et sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

A l'appui de leur demande AAAA et BBBB vont valoir qu'ils ont acquis suivant acte notarié du 11 mai 2010 un appartement sis à **** qui était occupé au moment de l'acquisition par les époux AAAA-BBBB, qu'ils ont résilié le contrat de bail pour besoin personnel par courrier recommandé le 26 mai 2010 conformément aux dispositions de l'article 12(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, que les époux AAAA-BBBB ont requis une prolongation du délai de résiliation par requête introduite le 9 août 2010 et que par jugement rendu le 28 janvier 2011 le délai de résiliation fut prolongé d'un commun accord au 31 juillet 2011.

Ils soutiennent que les époux AAAA-BBBB sont restés dans les lieux malgré leur engagement et qu'ils ont introduit un acte d'opposition à injonction et commandement avec citation principalement devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg et subsidiairement devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

AAAA et BBBB se réfèrent encore aux dispositions de l'article 12(3) précité pour dire que le jugement rendu le 28 janvier 2011 accordant un délai jusqu'au 31 juillet 2011 valait de droit titre exécutoire pour retenir que les procédures d'opposition à injonction et commandement consistaient en des procédures purement abusives et vexatoires.

A l'audience des plaidoiries le mandataire de AAAA et BBBB renonce à sa demande en déguerpissement pour la raison que les époux AAAA-BBBB ont quitté les lieux en date du 18 octobre 2011. Il renonce également à sa demande en paiement du montant de 315,67 € à titre de frais de déguerpissement - ce montant se composant du montant de 170,92 € (injonction de quitter les lieux du 8 août 2011) et du montant de 144,75 € (commandement à toutes fins du 8 août 2011) -, ce montant lui ayant déjà été alloué par jugement du 6 février 2012 rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

Il y a lieu de lui en donner acte.

AAAA et BBBB augmentent leur demande en paiement au montant de (1.800 + 450) 2.250 € pour la raison qu'ils ont dû continuer à payer un loyer pour leur logement en attendant la libération de l'appartement acquis par acte notarié et occupé par les époux AAAA-BBBB jusqu'au 15 octobre

2011. Ils versent une copie de leur extrait de compte faisant état du paiement du montant de 2.235,48 € à titre de loyer pour la période allant du 1^{er} août 2011 au 15 octobre 2011 à leur bailleur de l'époque.

Ils se réservent toutefois le droit de demander encore le remboursement des frais relatifs au remplacement de la serrure, respectivement des clefs de la porte d'entrée.

Les époux AAAA-BBBB s'opposent à la demande adverse en faisant valoir que c'est à tort que AAAA et BBBB ont signifié un commandement à exécution. Ils prétendent qu'ils ont quitté les lieux et remis les clefs le 5 octobre 2011 tel que cela résulterait du constat d'huissier dressé le 18 octobre 2011 pour voir retenir qu'aucun préjudice n'est accru à AAAA et BBBB. Pour être complet ils soutiennent que si préjudice il y avait, celui-ci a déjà été indemnisé par jugement n° 171/11 rendu le 7 octobre 2011 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Il s'oppose finalement à l'indemnité de procédure sollicitée par AAAA et BBBB.

AAAA et BBBB répliquent que le préjudice relatif au paiement d'un loyer supplémentaire n'a pas encore été pris en compte par une décision antérieure.

Motifs de la décision

Il ressort des jugements et pièces versés en cause que :

Par jugement rendu le 28 janvier 2011 par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, il a été donné acte aux parties de leur accord, le délai de résiliation fut prolongé jusqu'au 31 juillet 2011 et il a été donné acte à CCCC et à DDDD de ce qu'ils s'engagent à quitter les lieux, le 31 juillet 2011, après l'état des lieux contradictoire qui sera fait le même jour.

Les époux AAAA-BBBB n'ayant pas respecté leur engagement de déguerpir le 31 juillet 2011, les époux CCCC-DDDD leur ont fait signifier, le 8 août 2011, une injonction de quitter les lieux pour le 15 août 2011 au plus tard, faute de quoi leur expulsion forcée serait opérée le 16 août 2011.

Ensuite, les époux AAAA-BBBB ont formé opposition à titre principal devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et à titre subsidiaire devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette contre l'injonction de quitter les lieux leur signifiée le 8 août 2011 en faisant valoir que les époux CCCC-DDDD n'étaient pas en possession d'un titre exécutoire leur permettant de faire procéder à l'expulsion des locataires.

Par jugement rendu le 7 octobre 2011 le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande introduite devant lui par les époux AAAA-BBBB et il s'est encore déclaré

incompétent pour statuer sur la demande reconventionnelle des époux CCCC-DDDD tendant à l'allocation de dommages et intérêts en application de l'article 1382 du code civil ainsi qu'au paiement des arriérés de loyers, des loyers à échoir et des frais déboursés.

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a cependant déclaré fondée la demande des époux CCCC-DDDD sur base de l'article 6-1 du code civil à concurrence de 2.500 € et il leur a alloué la somme de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour ce faire le tribunal a constaté que les bailleurs ont dès le 26 mai 2010 résilié le contrat de bail des locataires CCCC et DDDD pour cause de besoin personnel, que par courrier du 19 octobre 2010 ils ont même prolongé le délai de résiliation jusqu'au 30 avril 2011, qu'à l'audience des plaidoiries devant le juge de paix ils ont encore été d'accord à prolonger ce délai jusqu'au 31 juillet 2011 et les locataires se sont engagés à libérer les lieux pour cette date, que malgré leur engagement les locataires n'ont pas quitté les lieux, qu'ils n'ont pas non plus justifié avoir fait des recherches actives en vue de trouver un nouveau logement malgré le fait qu'ils savaient depuis mai 2010 que les défendeurs entendaient occuper personnellement les lieux et il a retenu que dans ces conditions, la procédure engagée par les locataires doit être considérée comme abusive. Il a alloué aux époux CCCC-DDDD le montant de 2.500 € au vu du fait qu'ils étaient obligés de continuer à payer des loyers pour se loger et de rembourser un prêt immobilier pour l'appartement acquis.

Par jugement rendu le 6 février 2012 le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a retenu que les époux CCCC-DDDD disposaient, par le jugement du 28 janvier 2011 constatant l'accord des parties quant à la prolongation du délai de déguerpissement suite à la requête introduite par les époux AAAA-BBBB sur base de l'article 12 (3) précité, d'un titre leur permettant d'obtenir le déguerpissement forcé des locataires, de sorte que l'opposition à l'injonction de quitter les lieux était dès lors d'emblée vouée à l'échec et que les époux AAAA-BBBB ne pouvaient pas l'ignorer.

Le tribunal a considéré qu'en conséquence, le fait d'introduire une procédure d'opposition contre cette injonction de quitter les lieux, était fautif et dès lors abusif, mais que suivant jugement précité du 7 octobre 2011, les époux CCCC-DDDD ont déjà obtenu la condamnation des époux AAAA-BBBB à leur payer le montant de 2.500,- € en réparation du préjudice subi par eux du fait de la procédure abusive et vexatoire introduite devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

A défaut pour les époux CCCC-DDDD d'avoir rapporté la preuve qu'ils ont subi un préjudice propre suite à la procédure intentée par les époux AAAA-BBBB devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, ce dernier les a débouté de leur demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Domages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Les époux CCCC-DDDD invoquent à nouveau les procédures d'opposition à injonction de quitter les lieux introduites devant le tribunal de et à Luxembourg et devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour motiver leur demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Or, au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que cette demande a déjà été toisée aussi bien par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg que par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette dans leurs jugements respectifs référencés ci-avant, de sorte qu'en vertu du principe *non bis in idem* cette demande est à déclarer non fondée.

Demande en paiement des arriérés de loyer/indemnité d'occupation

Les époux CCCC-DDDD requièrent la condamnation des parties défenderesses à leur payer le montant de 2.250 € à titre de loyer qu'ils ont dû payer pour se loger le temps que l'immeuble acquis soit libéré par les époux AAAA-BBBB.

Il convient de requalifier cette demande en paiement d'arriérés de loyer, respectivement d'indemnités d'occupation.

En effet, même si le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a alloué aux époux CCCC-DDDD des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire en motivant cette décision par le fait que ces derniers étaient obligés de payer des loyers « pour leur logement occupé actuellement » et de rembourser le prêt contracté, toujours est-il qu'il s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle des époux CCCC-DDDD en paiement des arriérés de loyer et loyers à échoir. Le tribunal actuellement saisi considère que les époux CCCC-DDDD requièrent actuellement une indemnité d'occupation aux époux AAAA-BBBB jusqu'à leur déguerpissement.

Le tribunal actuellement saisi est compétent pour connaître d'une telle demande et le fait pour les époux CCCC-DDDD d'avoir acquis l'immeuble occupé par les époux AAAA-BBBB leur a conféré la qualité de bailleur à leur égard, de sorte qu'ils sont en principe en droit de réclamer aux époux AAAA-BBBB le loyer, respectivement une indemnité d'occupation.

Il ressort du jugement rendu le 28 janvier 2011 que suivant contrat de bail du 10 décembre 1996 EEEE a donné en location à CCCC et à son épouse DDDD un appartement avec garage sis à **** moyennant un loyer mensuel de 35.000 francs assorti d'avances sur charges de 5.000 francs par mois et que par acte de vente notarié du 11 mai 2010 EEEE et son épouse FFFF ont vendu ledit immeuble à AAAA et BBBB.

A partir du 31 juillet 2011, les époux AAAA-BBBB étaient des occupants sans droit ni titre de sorte que les époux CCCC-DDDD sont en droit de

leur réclamer une indemnité d'occupation mensuelle correspondant au loyer initial de 35.000 francs, soit 865,48 €.

En l'espèce, les époux CCCC-DDDD réclament le montant de 800 € à titre d'indemnité d'occupation par mois et ce pour la période allant du 1^{er} août 2011 au 15 octobre 2011.

Etant donné que les époux AAAA-BBBB ont quitté les lieux occupés le 5 octobre 2011 tel qu'il ressort du procès-verbal dressé le 18 octobre 2011 par l'huissier de justice il y a lieu de les condamner à payer le montant de 1.729 € $[(2 \times 800) + (800 : 31) \times 5]$ aux époux CCCC-DDDD.

En application des dispositions de l'article 220 du code civil, il y a lieu de prononcer la condamnation solidaire des époux AAAA-BBBB au paiement du montant précité.

Les frais d'huissier

En ce qui concerne le montant de 315,67 € (170,92 + 144,75) réclamé initialement par les époux CCCC-DDDD et au paiement duquel ils renoncent actuellement, il y a lieu de constater que cette question a en effet déjà été toisée par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

Ce dernier leur a alloué le montant de 170,92 € pour la raison que ces frais ont été engendrés par le comportement des époux AAAA-BBBB qui ne respectaient pas l'accord intervenu entre parties quant à la date de déguerpissement des lieux loués.

En ce qui concerne la demande en remboursement du montant de 144,75 €, le tribunal a retenu que le commandement à toutes fins signifié aux époux AAAA-BBBB le 8 août 2011, contenant signification du jugement du 28 janvier 2011 en matière de bail à loyer, fut un acte sans aucun effet juridique dans la mesure où le jugement précité avait été dûment notifié par le greffe, de sorte que les frais relatifs à cet acte superfétatoire ne devaient pas être supportés par les époux AAAA-BBBB.

L'indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

Au vu des éléments du dossier la demande des époux CCCC-DDDD est fondée jusqu'à concurrence de 250 euros.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à AAAA et BBBB qu'ils renoncent à leur demande en déguerpissement ;

donne acte à AAAA et BBBB qu'ils renoncent à leur demande en paiement du montant de 315,67 € à titre de frais de déguerpissement ;

donne acte à AAAA et BBBB qu'ils se réservent le droit de demander le remboursement des frais de remplacement de la serrure, respectivement des clefs de la porte d'entrée ;

donne acte à AAAA et BBBB de l'augmentation de leur demande pécuniaire au montant de 2.250 € ;

requalifie cette demande en demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

dit **fondée** la demande de AAAA et de BBBB en paiement du montant de 1.729 € à titre d'indemnité d'occupation ;

partant,

condamne CCCC et DDDD solidairement à payer le montant de 1.729 € (**mille sept cent vingt-neuf euros**) à AAAA et BBBB, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 23 septembre 2011, jusqu'à solde,

dit **fondée** la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant,

condamne CCCC et DDDD solidairement à payer à AAAA et à BBBB le montant de 250 € (**deux cent cinquante euros**) de ce chef,

condamne CCCC et DDDD solidairement à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES