

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1437/2023  
E-BAIL-29/22

## Audience publique du 7 juillet 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

**PERSONNE1.)** et  
**PERSONNE2.),**  
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses**, comparant par Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocats à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

**PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître José STEFFEN, en remplacement de Maître Rui VALENTE, avocats, demeurant à Bech-Kleinmacher.

---

### Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n°541/2022, rendu en date du 18 mars 2022, qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 11 mai 2022.

Suite à la procédure d'appel, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 28 juin 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et moyens.

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

### le jugement

qui suit :

Il convient de rappeler que suivant jugement n°541/2022 rendu en date du 18 mars 2022, le tribunal de céans a constaté que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié avec effet au 15 janvier 2022 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et a condamné PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement.

Pour le surplus, le tribunal a refixé l'affaire pour continuation des débats en ce qui concerne la demande en paiement relative aux indemnités d'occupation à payer par PERSONNE3.) alors qu'à ce moment les parties étaient également en litige concernant la fixation du loyer par la commission des loyers de la commune de ADRESSE3.).

Suivant jugement n°TAL-2022-05517 rendu en date du 25 avril 2023, le Tribunal d'arrondissement, statuant sur l'appel interjeté par PERSONNE3.), a confirmé le jugement n°964/2022 rendu en date du 20 mai 2022 en vertu duquel le tribunal de céans avait confirmé la décision de la commission des loyers de la commune de ADRESSE3.) du 5 octobre 2021.

En vertu de cette décision de la commission des loyers de ADRESSE3.), le loyer a été fixé au montant de 2.250.- euros, applicable comme suit par tiers annuels :

- 1.550.- euros à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2021,
- 1.900.- euros à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2022,
- 2.250.- euros à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Il résulte des explications fournies à l'audience que PERSONNE3.) a quitté les lieux en date du 28 septembre 2022.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent actuellement à voir condamner PERSONNE3.) au paiement des montants suivants à titre d'indemnité d'occupation :

- 800.- euros pour la période du 16 au 31 janvier 2022,
- 7 x 1.550 = 10.850.- euros pour la période du 1<sup>er</sup> février au 31 août 2022,
- 1.773,33 euros pour la période du 1<sup>er</sup> au 28 septembre 2022,

soit un montant total de 13.423,33 euros.

PERSONNE3.) ne conteste pas les montants réclamés.

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

En l'absence de contestations quant au principe et au quantum du montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande des requérants et de condamner PERSONNE3.) au paiement du montant réclamé de 13.423,33 euros.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, 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, la demande de PERSONNE3.) est à déclarer non fondée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500.- euros.

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

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

**vidant** le jugement n°541/2022 rendu en date du 18 mars 2022 par le tribunal de céans,

**donne acte** à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de la diminution de leur demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation,

**dit** la demande en paiement fondée à hauteur de 13.423,33 euros,

partant,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **13.423,33 euros (treize mille quatre cent vingt-trois euros et trente-trois cents)** avec les intérêts légaux à partir du 28 juin 2023, date de la demande actualisée, jusqu'à solde,

**dit** la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500.- euros,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **500.- euros (cinq cents euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

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

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

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*