

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 972/2023
E-BAIL-37/23

Audience publique du 12 mai 2023

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 :

Le FONDS DU LOGEMENT, établie et ayant son siège social à L-1311 Luxembourg, 52 boulevard Marcel Cahen, représentée par son Président actuellement en fonction,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à la cour, demeurant à Strassen,

et :

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

- **parties défenderesses** - faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique 15 février 2023, lors de laquelle elle fut refixée à l'audience publique du 19 avril 2023 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens et conclusions.

Les parties défenderesses ne comparurent ni en personne, ni par mandataire.

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 25 janvier 2023, le FONDS DU LOGEMENT a régulièrement demandé la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir constater la résiliation du contrat de bail conclu en date du 2 juin 2016 et du contrat de location conclu en date du 13 décembre 2016, sinon prononcer la résiliation judiciaire des baux aux torts exclusifs des parties défenderesses, le déguerpissement des lieux des parties défenderesses endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir, les entendre condamner solidairement à lui payer la somme de 6.395 € à titre d'arriérés de loyer et d'indemnités jusqu'au mois de janvier 2023 inclus et le montant de 3.282,44 € à titre de frais de gaz avec les intérêts légaux à compter de l'échéance respective des loyers, sinon à compter du 22 août 2022, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et avec majoration du taux légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir, les entendre condamner solidairement à lui payer la somme de 1.000 € à titre d'honoraires d'avocat, à voir fixer l'indemnité d'occupation à 1690 € pour le logement et à 35 € pour l'emplacement de parking et à voir condamner solidairement les parties défenderesses à lui payer une indemnité d'occupation de 1.690 € pour le logement et 35 € pour l'emplacement de parking à partir du 13 janvier 2023, date du dernier décompte jusqu'à la date de déguerpissement.

Le FONDS DU LOGEMENT demande encore l'exécution provisoire dudit jugement, la condamnation solidaire des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance, ainsi qu'une indemnité de procédure de 500 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les arriérés et les frais de gaz

Le FONDS DU LOGEMENT fait exposer que, par contrat de bail conclu en date du 2 juin 2016, prenant effet au 15 juillet 2016, il a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison unifamiliale sise à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.690 € Un contrat de location portant sur un emplacement de parking a encore été conclu en date du 13 décembre 2016, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 35 €

Par courriers des 6 et 20 décembre 2018, le FONDS DU LOGEMENT a informé les parties défenderesses qu'elles étaient redevables de la somme de 21.102,50 € Afin d'échelonner leurs remboursements PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé un protocole d'accord en date du 7 mars 2019 par lequel ils ont reconnu la dette et se sont engagés à l'apurer par des mensualités de 500 €

Les époux PERSONNE3.) n'ont cependant pas respecté leur engagement, malgré mise en demeure du 17 février 2022.

Suivant courriers du 28 avril 2022, le FONDS DU LOGEMENT a résilié les contrats de bail. A ce jour, les parties défenderesses reconnaissent redevoir la somme de 6.395 € à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation jusqu'au mois de janvier inclus suivant la situation comptable arrêtée au 13 janvier 2023.

Elles restent également redevables de la somme de 3.282,44 € correspondant à leur facture de gaz, avancée par le FONDS DU LOGEMENT.

Les contrats ayant été résiliés par courriers du 28 avril 2022 et les parties défenderesses ayant accepté la résiliation des contrats de bail, les baux sont à déclarer résiliés, sauf à accorder à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de 1 mois pour libérer les lieux.

La demande du FONDS DU LOGEMENT est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 6.395 € à titre d'arriérés jusqu'au mois de janvier 2023 inclus suivant décompte du 13 janvier 2023 et de la somme de 3.282,44 € à titre de consommation de gaz, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le bailleur par le fait du maintien dans les lieux du preneur après la résiliation du bail. Cette prestation constitue une indemnisation de la privation de jouissance subie par le bailleur. Cette indemnité est calculée sur base de la valeur locative réelle de l'immeuble qui peut être égale à l'ancien loyer. (M. Harles, le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence P. 31, n° 189).

Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (Tr. arr. Lux, 20 février 2004, n° 85606). En l'espèce, l'ancien loyer convenu entre parties constitue l'élément de référence dont le tribunal dispose, de sorte que l'indemnité d'occupation mensuelle est à fixer au montant de 1.690 € pour le logement et à 35 € pour l'emplacement de parking.

La demande en condamnation des parties défenderesses à payer une indemnité d'occupation de 1690 € pour le logement et de 35 € pour l'emplacement de parking à partir du 13 janvier 2023 jusqu'au déguerpissement est à rejeter. En effet non seulement, la partie demanderesse a demandé la condamnation aux arriérés jusqu'au mois de janvier 2023 inclus à hauteur de 6.395 € et demande encore une fois la condamnation des parties défenderesses à payer une indemnité à partir du 13 janvier 2023, mais encore ne précise-t-elle, ni ne chiffre-t-elle sa demande à l'audience des plaidoiries et elle demande une condamnation jusqu'au déguerpissement, ce qui constitue manifestement une demande future.

Majoration du taux d'intérêt

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en augmentation du taux d'intérêt légal, la partie demanderesse étant en défaut de faire état du moindre élément susceptible de justifier le recours à la faculté conférée au juge par l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Dommages -intérêts pour frais d'avocat

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante augmente sa demande à la somme de 3.325,75 €

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la

responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix du requérant de faire gérer le litige l'opposant aux parties défenderesses, par une tierce personne qu'elle rémunère ne saurait leur être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont le requérant doit seul supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

L'indemnité de procédure

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

Le FONDS DU LOGEMENT n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés non compris dans les dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Exécution provisoire

Le FONDS DU LOGEMENT demande finalement l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire. En l'espèce, les défendeurs n'ayant pas comparu, la somme de 9.677,44 € n'est pas contestée, de sorte qu'il y a lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire au montant de 9.677,44 €

Bien que régulièrement convoqués, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas comparu à l'audience des plaidoiries. La convocation à l'audience ayant été remise à leur personne, tel que cela résulte d'un courrier entré au greffe de la Justice de Paix le 15 février 2023, le présent jugement est réputé contradictoire à leur égard, conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et en premier ressort,

re ç o i t la demande en la forme;

d i t la demande fondée;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer au FONDS DU LOGEMENT le montant de 9.677,44 € avec les intérêts légaux à partir du 22 août 2011, date du dépôt de la requête, jusqu'à solde;

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt;

déclare résilié les contrats de bail du 2 juin 2016 et du 13 décembre 2016 existant entre parties;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **1 mois** à partir de la notification du présent jugement;

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.690 € pour le logement et à la somme de 35 € pour l'emplacement de parking;

rejette la demande en condamnation des parties défenderesses au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.690 € pour le logement et de 35 € pour l'emplacement de parking à partir du 13 janvier 2023 jusqu'au déguerpissement ;

dit non fondée la demande du FONDS DU LOGEMENT en allocation d'une indemnité de procédure;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire nonobstant toute voie de recours et sans caution.

rejette la demande en dommages-intérêts à titre d'honoraires d'avocat;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance;

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.