

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2295/2023
E-BAIL-483/23

Audience publique du 22 novembre 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 :

la société anonyme SOCIETE1.) s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Franck SIMANS, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et:

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.)

- **parties défenderesses** - ayant comparu par mandataire, faisant défaut à l'audience des plaidoiries.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 octobre 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 novembre 2022. A cette audience elle fut fixée au 18 janvier 2023, date à laquelle elle fut refixée à plusieurs reprises et une dernière fois au 10 novembre 2023, date à laquelle elle fut utilement retenue et le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses conclusions.

Les parties défenderesses, anciennement représentées par mandataire, faisaient défaut à cette audience.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement

qui suit :

Suivant contrat de bail signé le 16 mars 2021 et prenant effet le 1er avril 2021, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250 € assorti d'une avance sur charges de 170 €

Par requête déposée le 4 octobre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 12.500 € à titre d'arriérés de loyer des mois de juillet 2021 à août 2022 inclus, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties, et ce endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. requiert encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation des parties défenderesses au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 1.500 € à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment le droit d'augmenter sa demande en paiement en cours d'instance pour les loyers à échoir.

Les arriérés de loyer et avances sur charges impayés :

A l'audience des plaidoiries, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. augmente sa demande pécuniaire au montant de 15.900 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées jusqu'au mois de septembre 2022 inclus, déduction faite de paiements volontaires à hauteur de 5.400 €

La demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 15.900 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées jusqu'au mois de septembre 2022, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il convient de rappeler qu'en cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun, les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituant que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties.

En effet, l'article 1202 du code civil prévoit que la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement des montants retenus, ceci par l'application des dispositions de l'article 220 du code civil applicable au régime primaire des époux.

Résiliation et déguerpissement

Le mandataires de la partie demanderesse déclare à l'audience que les parties défenderesses ont quitté les lieux pour le 1^{er} octobre 2022, de sorte que ses demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires sont devenues sans objet.

L'exécution provisoire :

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La somme réclamée par la bailleuse n'étant pas contestée et eu égard à l'importance des loyers et charges demeurant impayés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Frais d'avocat

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, et indépendamment du fait qu'il n'est pas versé de note d'honoraires étayant la réalité de ces frais, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix de la requérante 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 la requérante doit seule supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

L'indemnité de relocation

A l'audience des plaidoiries du 10 novembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de relocation correspondant à 2 mois de loyer et non à 3 mois de loyer, telle que réclamée dans la motivation de la requête déposée en date du 4 octobre 2022.

L'article 1760 du code civil dispose: «En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.»

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

Sur demande expresse du tribunal, le mandataire de la partie demanderesse a précisé que sa demande en résiliation du contrat de bail est devenue sans objet.

Eu égard au fait que le contrat de bail conclu entre parties n'a pas été résilié aux torts des locataires, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de relocation de 2 mois de loyer est 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 française, 2^{ème} chambre, 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 de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est fondée jusqu'à concurrence de 500 €

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant initialement par mandataire, ne se sont plus présentés ni fait représenter à l'audience du 10 novembre 2023 pour faire valoir leurs moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à leur rencontre.

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;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 15.900 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées jusqu'au mois de septembre 2022 inclus;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 15.900 € avec les intérêts légaux sur la somme de 12.500 € à partir du 4 octobre 2022 et sur le montant de 3.400 € à partir du 10 novembre 2023, date des demandes en justice, jusqu'à solde;

dit la demande en résiliation du contrat de bail sans objet;

dit la demande en déguerpissement des parties défenderesses sans objet;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.500 € à titre de frais et honoraires d'avocat;

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de relocation;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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.