

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2491/2023  
E-BAIL-321/23

## Audience publique du 15 décembre 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.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats Gross & Associés s.à r.l., représentée par Maître Laurent LIMPACH, en remplacement de Maître David GROSS,

et

**PERSONNE2.)** et  
**PERSONNE3.)**,  
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, initialement comparant par PERSONNE2.), préqualifiée, actuellement défaillantes.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 21 juin 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 7 juillet 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 6 octobre 2023.

Après deux refixations à la demande des parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 1<sup>er</sup> décembre 2023. Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et explications. Les parties défenderesses, bien que régulièrement convoquées, ne comparurent pas, ni en personne, ni par mandataire.

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 :

Par requête déposée le 21 juin 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à lui payer la somme de 1.076,54 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives, la somme de 5.553,08 euros à titre d'indemnité d'occupation ainsi que le montant de 1.720,89 euros à titre de frais de déguerpissement, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1<sup>er</sup> juin 2014, il avait donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros et que par jugement n°132/23 du 19 janvier 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement des arriérés de loyers jusqu'au mois de décembre 2022 inclus, a résilié le bail aux torts des locataires et les a condamnés à déguerpir des lieux loués.

Il explique que les défendeurs ont été forcés à déguerpir des lieux le 27 avril 2023 après injonction du 18 avril 2023. Il soutient que les défendeurs n'ont pas payé le loyer et les charges du mois de janvier 2023 et qu'ils redoivent de ce chef *pro rata temporis* le montant de  $(1.700 \div 30 \times 19 =)$  1.076,54 euros.

Le requérant fait valoir que les défendeurs ont occupé les lieux pendant les mois de janvier, février, mars et avril 2023 sans titre valable, de sorte qu'il s'estime en droit de réclamer une indemnité d'occupation jusqu'au 27 avril 2023 inclus, sur base de l'ancien prix du bail, soit le montant total de  $(623,26 + 1.700 + 1.700 + 1.529,82 =)$  5.553,08 euros.

A l'audience des plaidoiries du 1<sup>er</sup> décembre 2023, le requérant déclare renoncer à la demande en paiement des frais de déguerpissement. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.), comparant initialement en personne, ne s'est plus présentée ni fait représenter à l'audience du 1<sup>er</sup> décembre 2023 pour faire valoir ses 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 son encontre.

PERSONNE3.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience. Etant donné qu'il a été dûment reconvoqué conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 1<sup>er</sup> juin 2014, PERSONNE1.) avait donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros et d'un montant de 200.- euros à titre de charges.

Par jugement contradictoire n°132/23 du 19 janvier 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement des arriérés de loyers jusqu'au mois de décembre 2022 inclus, a résilié le bail aux torts des locataires et les a condamnés à déguerpir des lieux loués dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement.

Ledit jugement a été notifié aux parties défenderesses en date du 24 janvier 2023. Les parties défenderesses devaient partant quitter les lieux au plus tard le 24 février 2023.

Après une injonction de quitter les lieux du 18 avril 2023, l'huissier de justice Guy ENGEL a procédé au déguerpissement forcé de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en date du 27 avril 2023.

Le requérant demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 1.076,54 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges du 1<sup>er</sup> au 19 janvier 2023 ainsi qu'au paiement du montant de 5.553,08 euros à titre d'indemnité d'occupation du 20 janvier 2023 au 27 avril 2023.

Suite à la résiliation du bail et à l'expiration du délai de déguerpissement, les parties défenderesses se sont maintenues dans les lieux loués, de sorte qu'elles sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre à compter du 25 février 2023 jusqu'au 27 avril 2023.

Les montants réclamés pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 24 février 2023 sont partant à qualifier de loyers tandis que les montants réclamés pour la période du 25 février au 27 avril 2023 sont à qualifier d'indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation 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'absence de tout autre élément d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par les parties défenderesses au montant mensuel de 1.700.- euros, charges comprises, correspondant à l'ancien prix du bail.

Au vu de ces considérations, la demande en paiement du requérant est à déclarer fondée pour le montant total de 6.629,62 euros, avec les intérêts légaux à compter du 21 juin 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le requérant ne sollicite pas la condamnation solidaire des parties défenderesses et il ne résulte pas non plus des éléments du dossier qu'il y ait eu solidarité conventionnelle ou légale, de sorte qu'il y a lieu à division de la dette.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, 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, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Le requérant 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement 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,

**reçoit** la demande en la forme,

**donne acte** à PERSONNE1.) qu'il renonce à la demande en paiement à titre de frais de déguerpissement,

**dit** la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation fondée à hauteur de 6.629,62 euros,

**dit** qu'il y a lieu à division de la dette,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **3.314,81 euros (trois mille trois cent quatorze euros et quatre-vingt-un cents)** avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **3.314,81 euros (trois mille trois cent quatorze euros et quatre-vingt-un cents)** avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

**dit** la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement 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.*