Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1900/25
du 03/06/2025
L-BAIL-55/25

Audience publique du trois juin deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne à l'audience du 27 février 2025, ne comparant plus par la suite.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi, 27 février à 15.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 28 mars 2025 à 9 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE2.) fit défaut.

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

le jugement qui suit :

Les faits et rétroactes

Par contrat de bail du 5 avril 2019 avec effet au 1er avril 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 500 euros et d'une avance mensuelle sur charges locatives de 70 euros.

Par jugement n°2809/23 du 3 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut et en premier ressort, a notamment condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.850 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.710 euros, à partir du 29 août 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 1.140 euros, à partir du 13 octobre 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde, a condamné PERSONNE2.) au paiement de la somme de 71,74 euros au titre du solde du décompte des charges pour l'année 2022, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclus entre les parties, a condamné PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement et a au besoin, autorisé PERSONNE1.) à le faire expulser dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Ce jugement a été notifié à PERSONNE1.) en date du 6 novembre 2023.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 13 janvier 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.850 euros à titre d'arriérés de loyer, sinon d'indemnités d'occupation, outre les intérêts.

Il sollicite encore le paiement de la somme de 1.500 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés par lui, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance. Il demande enfin à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que le contrat de bail conclu entre parties aurait été résilié suivant jugement rendu le 3 novembre 2023 et que PERSONNE2.) aurait été condamnés à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 40 jours suivant la notification du jugement précité. Ce jugement est coulé en force de chose juge. Or, suite à la notification du

jugement qui serait intervenue le 6 novembre 2023, PERSONNE2.) aurait continué à occuper les lieux loués jusqu'au 27 mars 2024, date à laquelle il aurait été expulsé par la force.

PERSONNE2.) régulièrement convoqué à comparaître, a comparu en personne à l'audience du 27 février 2025, mais n'a plus comparu lors de l'audience des plaidoiries du 28 mars 2025, date à laquelle l'affaire avait été refixée, de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoirement à son égard en application de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **Le loyer respectivement l'indemnité d'occupation**

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer les loyers et avances sur charges pour les mois de novembre 2023 à mars 2024, soit un montant de 2.850 euros.

Par jugement n°2809/23 rendu le 3 novembre 2023 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, par défaut et en premier ressort, le contrat de bail conclu entre partie le 5 avril 2019 avec effet au 1er avril 2019 a été résilié aux torts de PERSONNE2.) qui a été condamné à quitter les lieux dans les quarante jours de la notification dudit jugement.

Il est constant en cause que le jugement précité a été notifié à PERSONNE2.) en date du 6 novembre 2023.

Il est également constant en cause que PERSONNE2.) a continué à occuper les lieux jusqu'au 27 mars 2024, date du déguerpissement forcé.

Si le locataire 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.

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.

En l'espèce, le jugement rendu le 3 novembre 2023 a ordonné le déguerpissement de PERSONNE2.) endéans un délai de quarante jours à partir de sa notification. A l'expiration du délai de quarante jours à partir de la notification du jugement, le locataire devienne seulement occupant sans droit ni titre. Le jugement ayant été notifié le 6 novembre 2023, PERSONNE2.) est donc devenu occupant sans droit ni titre à partir du 17 décembre 2023.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de constater que c'est à bon droit que PERSONNE1.) réclame le paiement du loyer pour le mois novembre 2023 et une indemnité d'occupation pour les mois de décembre 2023 à mars 2024.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, il y a lieu de rappeler qu'elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restantes libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; PERSONNE3.), Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

PERSONNE1.) demande à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 570 euros, correspondant au montant du loyer et avances sur charges convenu être parties.

En l'absence de contestation circonstanciée, il convient de fixer l'indemnité mensuelle redue à 570 euros.

Aucune preuve de paiement concernant les montants réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de 2.850 euros telle que réclamé au titre de la requête introductive d'instance.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.850 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 janvier 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>Les frais d'avocat</u>

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par lui.

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef de PERSONNE2.), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne justifie pas d'une telle faute dans le chef de PERSONNE2.).

Au vu des circonstances de l'espèce, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

b) <u>L'indemnité de procédure</u>

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème 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 de l'issue du litige, il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

c) <u>L'exécution provisoire</u>

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 ».*

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

d) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** fondée,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.850 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 janvier 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 300 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 300 euros en application 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.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier