Texte pseudonymisé

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

Rép. 2037 /25
L-BAIL-175/25

Audience publique du treize juin deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Emmanuel REVEILLAUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 17 février 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 24 mars 2025 à 9h, salle 1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 26 mai 2025, lors de laquelle, la partie demanderesse, comparant par Maître Jean-Luc SCHAUS, en remplacement de Maître Luc JEITZ et les conjoints GROUPE1.), comparant par Maître Geoffrey PARIS, ainsi que les conjoints PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparant par Maître Arthur MIGNOLET, en remplacement de Maître Emmanuel REVEILLAUD, furent entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

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 :

Exposé du litige

Par requête déposée le 17 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait convoquer 1) PERSONNE1.), 2) PERSONNE2.) 3) PERSONNE3.) et 4) PERSONNE4.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour

- les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacun pour le tout, au paiement d'arriérés de loyers d'un montant de 8.250.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses,
- les voir condamner au déguerpissement des lieux loués endéans un délai de huitaine par le tribunal,
- les entendre condamner à la somme de 11.000.- euros à titre d'indemnité de relocation,
- les entendre condamner à une indemnité de procédure de 2.500.- euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) expose que suivant contrat de bail conclu le 1er décembre 2023, elle a donné en location aux défendeurs une maison sise à L-ADRESSE2.), pour un loyer mensuel de 3.700.- euros, payable le 1er de chaque mois ; les défendeurs se seraient engagés solidairement à l'égard de la partie bailleresse.

Le bail devait automatiquement prendre fin en date du 14 mars 2025.

Le couple GROUPE2.) aurait récemment déménagé alors que le couple GROUPE1.) serait resté dans les lieux.

Il se serait avéré que le loyer redu à partir de la mi-janvier 2025 ne serait plus payé, de sorte que l'on aboutirait, en prenant en compte les mois de février et mars 2025 à un total de 8.250.- euros.

Le défaut de paiement des loyers justifierait la résiliation du bail.
Il s'y ajouterait que le chauffagiste SOCIETE2.) aurait dû venir sur les lieux alors que les locataires auraient affirmé que le chauffage ne marchait plus ; il se serait cependant révélé qu'il n'y avait plus de mazout dans le réservoir, de sorte que la requérante réclame remboursement de la facture de l'intervention du chauffagiste d'un montant de 225,41.- euros.

A l'audience du 26 mai 2025, la partie requérante a augmenté sa demande du chef de loyers respectivement d'indemnités d'occupation pour les mois d'avril et mai 2025 pour porter la demande à un total de 16.650.- euros pour ce poste. Bien que le contrat de bail ait pris fin en date du 14 mars 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se maintiendraient encore dans les lieux.

La partie requérante réclame la condamnation solidaire des défendeurs à ce montant en vertu de la solidarité stipulée au contrat de bail.

Outre les frais de 225,41.- euros du chef de frais de chauffagiste, elle réclame encore le montant de 4.729,14.- euros du chef de frais de jardinage.

Elle réclame encore en tant que frais d'avocat « sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile » le montant de 2.925.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les prétentions de la partie requérante, sans cependant étayer plus amplement leurs contestations.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) expliquent que du fait que le bail se serait terminé le 14 mars 2025, ils auraient remis les clés au bailleur, de sorte qu'ils ne seraient plus redevables de loyers et/ou indemnités d'occupation postérieurement à cette date.

Ils reconnaissent le bien-fondé des frais de chauffagiste mais contestent les frais de jardinage qui seraient à charge du bailleur.

Ils contestent encore les frais d'avocat réclamés par la bailleresse.

Appréciation

La recevabilité

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Il en est de même de l'augmentation de la demande, non critiquée en sa régularité.

Le bien-fondé

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a, suivant contrat de bail conclu le 1er décembre 2023, avec effet au 15 décembre 2023, donné en location aux défendeurs une maison sise à L-ADRESSE2.), pour un loyer mensuel de 3.700.- euros, payable le 1er de chaque mois ; les défendeurs se sont à ce titre engagés de manière solidaire et indivisible à l'égard de la partie bailleresse.
Les parties reconnaissent que le bail a pris fin en date du 14 mars 2025, conformément aux stipulations du contrat.

Il y a partant lieu de constater la résiliation du bail à cette date.

Arriérés de loyers/d'indemnités d'occupation

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Il résulte des pièces versées en cause que le loyer n'a plus été payé depuis la mi-janvier 2025, accumulant un retard de 7.400.- euros (et non 8.250.- euros) au 14 mars 2025.

S'il est vrai que le bail a pris fin le 14 mars 2025, et que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont restitué les clés, il est également établi que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupent toujours les lieux.

Il est à ce titre admis qu'au regard du fait que le principe que la solidarité ne se présume pas, sauf stipulation contraire, la solidarité s'éteint avec l'expiration du bail. L'indemnité d'occupation, de nature quasi-délictuelle, ne peut être réclamée qu'à celui des locataires qui s'est maintenu de façon fautive dans les lieux. (Cass. 3e civ., 5 mai 2004, Manhes c/ Épx Tricaud : Juris-Data n° 2004-023496).

Comme il n'est ni allégué ni établi que le contrat de bail aurait prévu une solidarité après l'expiration du bail, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sauraient être tenus – solidairement – que des loyers impayés jusqu'au 14 mars 2025, soit le montant de 7.400.- euros.

Dès lors que le bail est déclaré résolu, il ne sort plus ses effets quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Le bail se trouvant rompu le preneur ne peut plus être tenu de payer des loyers pour une jouissance qu'il n'a plus et à raison d'un bail qui a cessé d'exister : il est au contraire tenu de payer des indemnités d'occupation qui s'apparentent aux montants dus par un occupant sans titre ni droit. L'indemnité d'occupation ne sera pas nécessairement fixée sur la base du loyer qui était exigible sous le régime du bail expiré mais pourrait être établie sur un montant supérieur si ce loyer ne correspondrait pas à la valeur locative normal des lieux loués. L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'estimation relève de l'appréciation souveraine du juge du fond. Le caractère forfaitaire de l'indemnité exclut en principe que l'on puisse y ajouter d'autres montants à titre de charges (Marcel LA HAYE &

Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 405 et 406, 2ème édition, 2000, Larcier).

A défaut de plus amples contestations, le quantum de 3.700.- euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle (quantum égal à l'ancien loyer) peut valablement être retenu, soit un total de 9.250.- euros (pour les mois d'avril et mai et la seconde moitié du mois de janvier 2025).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seront partant tenus du paiement, outre des loyers jusqu'au 14 mars 2025, des indemnités d'occupation d'un montant de 9.250.- euros.

Il y a partant lieu de condamner les quatre défendeurs solidairement au paiement de la somme de 7.400.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.550.- euros (pour les loyers de la seconde moitié de janvier et de février) à compter de la demande en justice, le 17 février 2025, jusqu'à solde, et sur la somme de 1.850.- euros (pour la première moitié du mois de mars) à compter du 1er mars 2025 jusqu'à solde (la date du 17 février 2025 étant prématurée alors que le loyer pour le mois de mars n'était pas encore échu) ; il y a encore lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à la somme de 9.250.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la date des plaidoiries, le 26 mai 2025, jusqu'à solde.

Les frais de chauffagiste

Il est reconnu par les parties en cause que la société de chauffage SOCIETE2.) est intervenue sur les lieux en date du 31 janvier 2025 sur demande des locataires qui arguaient du fait que le chauffage ne fonctionnait plus ; il est également reconnu en cause que le problème provenait du fait que le réservoir ne contenait plus de mazout.

Comme l'intervention du chauffagiste est imputable aux locataires, le coût d'intervention de 225,41- euros (documenté suivant facture versée en cause) peut valablement être mis à leur charge, avec les intérêts légaux à compter du 17 février 2025 jusqu'à solde.

Les frais de jardinage

Le contrat de bail stipule en son article 7 que : « *Il est convenu entre les parties que le propriétaire garde l'accès sur la partie extérieure de la maison et fera l'entretien (tondeuse, nettoyage….)* ».

Au regard du fait que l'obligation de l'entretien du jardin incombait à la bailleresse, sa demande tendant au remboursement des frais de jardinage d'un montant de 4.729,14.- euros est à rejeter.

L'indemnité de relocation

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 (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, 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 (op. cit).

En l'espèce, comme deux des locataires occupent toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de relocation est à rejeter.

Demandes accessoires

La partie requérante réclame l'allocation du montant de 2.925.- euros « sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ».

Il y a lieu de considérer au regard du libellé de cette demande que la demanderesse réclame tant le paiement de ses frais d'avocat qu'une indemnité de procédure (seule cette dernière demande relevant de l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile).

Concernant la demande en paiement des frais d'avocat, il convient de rappeler que par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que 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 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

En l'espèce, il faut constater que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir l'existence d'une faute dans le chef des défendeurs ; il s'y ajoute, au niveau du préjudice allégué, qu'elle verse en cause une facture de provision qui n'énumère pas autrement les prestations mises en compte, de sorte que le Tribunal est dès lors dans l'impossibilité d'apprécier le bien-fondé des honoraires réclamés.

Cette demande ne saurait partant aboutir.

L’application de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Cette demande est fondée en son principe, alors qu’il serait inéquitable de laisser l’entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge vu la contrainte d’engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 400.- 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 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 qu’elle est à rejeter.

Succombant à l’instance, les parties défenderesses sont à condamner aux frais et dépens de l’instance, conformément à l’article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l’augmentation de sa demande et la **déclare** recevable,

dit la demande en paiement du chef d’arriérés de loyers fondée pour le montant de 7.400.- euros,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement du chef d’arriérés de loyers au paiement de la somme de 7.400.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.550.- euros à compter du 17 février 2025, jusqu’à solde, et sur la somme de 1.850.- euros à compter du 1er mars 2025 jusqu’à solde,

dit la demande en paiement d’indemnités d’occupation non fondée à l’égard de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et en **déboute**,

dit la demande en paiement d'indemnités d'occupation fondée pour le montant de 9.250.- euros à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement du chef d'indemnités d'occupation au paiement de la somme de 9.250.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025 jusqu'à solde,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement des frais de chauffagiste fondée pour le montant de 225,41- euros,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement au paiement de la somme de 225,41.- euros au titre des frais de chauffagiste, avec les intérêts légaux à compter du 17 février 2025 jusqu'à solde,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement des frais de jardinage non fondée et en **déboute**,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de relocation non fondée et en **déboute**,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 400.- euros et en **déboute** pour le surplus,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 400.- euros à titre d'indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Jacqueline GERTEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Robert WORRÉ
Juge de paix

Jacqueline GERTEN
Greffière