

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1371/23  
du 12.5.2023

Dossier n° L-BAIL-155/22

## Audience publique du douze mai deux mille vingt-trois

---

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

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.) et son épouse

PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses au principal,  
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Giulio RICCI, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

1) PERSONNE3.) et

2) PERSONNE4.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses au principal,  
parties demanderesses sur reconvention,

comparant par Maître Julie WEYRICH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 24 mars 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 mai 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après huit remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesses au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), comparurent par Maître Giulio RICCI, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tandis que les parties défenderesses au principal et demanderesses sur reconvention, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître Julie WEYRICH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

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 :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 24 mars 2022, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer la somme de 6.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 novembre 2021, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils réclament en outre une indemnité de procédure de 2.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

La requête, régulièrement introduite, est à déclarer recevable.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que par jugement du 7 juillet 2021 rendu par le Tribunal de paix de et à Luxembourg, la résiliation du contrat de bail conclu avec les parties défenderesses a été confirmée avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2020 et que ces dernières ont été condamnées au déguerpissement.

Le 4 octobre 2021, les parties défenderesses auraient quitté les lieux mais resteraient, au jour de la demande, redevables d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de juillet à octobre 2021, soit la somme de 6.000.- euros, sinon d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la même somme.

Lors de l'audience des plaidoiries du 18 avril 2023, les parties requérantes ont réduit leur demande au montant de 4.500.- euros, le « loyer » du mois de juillet ayant été réglé.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) confirment qu'ils ont quitté les lieux en date du 4 octobre 2021.

Ils s'opposent à la demande adverse à les voir condamner à la somme de 4.500.- euros. Tout au plus la somme de 3.000.- euros pourrait être mise à leur charge, étant donné que la libération des lieux serait intervenue le 4 octobre 2021.

Tel qu'ordonné au jugement du 7 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) leur auraient, en date du 28 octobre 2021, remis les décomptes de charges pour les exercices de 2017, 2018, 2019 et 2020 (le décompte pour l'exercice de 2021 ne leur aurait pas été remis).

Au regard de ces décomptes, ils disposeraient d'un solde favorable pour un montant total de 3.912,49.- euros.

Par conséquent, ils sollicitent à titre reconventionnel la condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer la somme de 3.912,49.- euros, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, soit le 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice suivant, sinon à partir du 7 juillet 2021, date du jugement ayant ordonné la communication des décomptes, sinon à partir de la demande en justice.

Ils réclament en outre une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent en soulevant tout d'abord la prescription de la demande en remboursement du solde créateur pour l'exercice 2017. Ils reprochent à leurs anciens locataires de ne pas avoir réclamé précédemment le remboursement du solde en leur faveur et soutiennent qu'ils auraient toujours été ouverts à toute discussion, mais que les défendeurs n'auraient pas agi de bonne foi. Ainsi, ils auraient refusé de procéder à l'établissement d'un

état des lieux contradictoire et les clés auraient été restituées par l'intermédiaire de leur mandataire.

Ils expliquent en outre que le décompte pour l'exercice de l'année 2021 n'aurait pas été communiqué aux parties défenderesses à défaut pour ces dernières de l'avoir réclamé.

A titre subsidiaire, ils réclament des indemnités d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> août 2021 au 4 octobre 2021, soit la somme de 3.200.- euros. Finalement, ils s'opposent à la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure.

### Appréciation

Le jugement rendu entre parties en date du 7 juillet 2021 a notamment confirmé la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2020.

Depuis la résiliation du contrat de bail en cause, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE3.), jusqu'à leur déguerpissement définitif.

Il est constant en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont quitté les lieux le 4 octobre 2021 et sont partant redevables, pour la période postérieure à la résiliation, d'une indemnité aux bailleurs. Or, cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par les bailleurs.

Il y a dès lors lieu de qualifier le montant redû par PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) pour la période réclamée 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. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, n° 189, p. 377).

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 restant 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 (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 228 ;

PERSONNE5.), 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).

En l'occurrence, les anciens bailleurs réclament une somme mensuelle de 1.500.- euros, somme qui n'a pas été contestée par les anciens locataires.

A défaut d'autres d'éléments et de contestations à ce sujet, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle réduite au montant de 1.500.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant libéré les lieux le 4 octobre 2021, ils sont tenus d'indemniser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la privation de leur bien jusqu'à cette date.

Leur demande est partant fondée et justifiée pour un montant de 3.200.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 mars 2022 jusqu'à solde.

Les requérants sollicitent une condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des parties défenderesses au montant réduit.

Lorsque plusieurs personnes ont co-signé le bail, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5).

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 constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

En l'espèce, à défaut d'avoir établi à quel titre les défendeurs se seraient engagés solidairement, respectivement à quel titre une condamnation *in solidum* s'imposerait, il y a lieu de condamner chacun des défendeurs à la moitié de la somme globale réduite et de rejeter la demande portant sur une condamnation solidaire ou *in solidum*.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament le solde créancier des soldes de charges locatives pour les exercices 2017, 2018, 2019 et 2020, soit la somme de 3.912,49.- euros.

Le moyen d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tiré de la prescription de cinq ans des arriérés de charges laisse à être fondé. En effet, la demande des anciens locataires porte sur le remboursement de sommes payées en trop, soit une demande en répétition de l'indu qui relève de la prescription trentenaire.

Pour le surplus, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas les sommes réclamées.

La demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) est partant fondée et justifiée pour la somme de 3.912,49.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent en outre une indemnité de procédure de 2.000.- euros, tandis que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament de leur côté une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Au regard de l'issue du litige, toutes les parties sont à débouter de leurs demandes respectives.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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* ».

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.

## Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d é c l a r e la requête recevable ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de la réduction de leur demande ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre d'indemnités d'occupation pour un montant de 3.200.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 3.200.- (trois mille deux cents) euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 mars 2022 jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au titre du remboursement des soldes des charges locatives pour les exercices 2017, 2018, 2019 et 2020 pour un montant de 3.912,49.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) la somme de 3.912,49.- (trois mille neuf cent douze virgule quarante-neuf) euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et celle de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

f a i t masse des frais et dépens de l'instance et les m e t pour moitié à charge d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et pour moitié à charge de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER