

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2159/23
L-BAIL-66/23

Audience publique du 13 juillet 2023

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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 3 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 mars 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Grégori TASTET se présenta pour Monsieur PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 11 mai 2023, puis refixée au 1^{er} juin 2023.

A la prédite audience, Maîtres Max MULLER et Grégori TASTET furent entendus en leurs moyens 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 :

Exposé du litige

Par requête déposée le 3 février 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal pour

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 14.800 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, cette demande a été réduite à 13.311,80 euros en tenant compte de divers paiements intervenus. Il y a lieu de lui en donner acte;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers;
- l'entendre condamner au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.480 euros par mois;
- l'entendre condamner au paiement d'une indemnité de relocation de 4.440 euros;
- l'entendre condamner au paiement de la somme de 2.500 euros à titre de remboursement des frais d'avocat;
- l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 2.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par un contrat de bail écrit conclu en date du 1^{er} juillet 2020, elle a donné en location un appartement sis à L-ADRESSE1.), à PERSONNE2.).

Aux termes dudit contrat de bail, le loyer mensuel était fixé à 1.300 euros auquel il y a lieu d'ajouter des avances sur charges à concurrence de 180 euros par mois.

Aux termes d'un décompte actualisé versé à l'audience, PERSONNE2.) resterait en défaut de régler l'intégralité du loyer et des avances sur charges depuis le début de l'année 2021. Des paiements partiels seraient intervenus mais depuis le mois de janvier 2023, la partie défenderesse resterait complètement en défaut de régler les sommes dues.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 13.311,80 euros, à la résiliation du contrat de bail et à son déguerpissement dans un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision.

PERSONNE1.) conclut encore à la condamnation de PERSONNE2.) de payer, à titre d'indemnité d'occupation, la somme de 1.480 euros par mois, correspondant au loyer et aux avances sur charges prévues par le contrat de bail, et la somme de 4.400 euros à titre d'indemnité de relocation.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) ne conteste pas les arriérés de loyers tels qu'ils sont actuellement demandés par PERSONNE1.) ni la résiliation du contrat de bail mais demande un délai de déguerpissement de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

PERSONNE2.) conteste néanmoins les demandes adverses tendant à l'indemnité d'occupation, de l'indemnité de relocation, du remboursement des frais d'avocat et de l'indemnité de procédure.

Appréciation

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose avoir signé avec PERSONNE2.) en date du 1^{er} juillet 2020 un contrat de bail pour un appartement sis à L-ADRESSE1.).

Actuellement, aux termes d'un décompte versé en cause, 6 loyers et avances sur charges demeurent en intégralement impayés tandis que 6 autres loyers et avances sur charges demeurent partiellement impayés.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) pour la somme de **13.311,80 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 février 2023, jusqu'à solde.

- Résiliation et déguerpissement

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par le locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.).

Au vu de ces circonstances, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

- Indemnité d'occupation

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre à hauteur de 1.480 euros par mois.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406)

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Nouvelles : Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants)

En l'occurrence, il convient de fixer l'indemnité mensuelle reduite à la somme de **1.480 euros** (correspondant au loyer et aux avances sur charges actuellement reduites) par mois d'occupation sans droit ni titre.

- Indemnité de relocation

La partie requérante sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 4.440 euros au titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du Code civil.

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 de 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, n° 408).

En l'espèce, comme PERSONNE2.) occupe 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 et doit par conséquent être déclarée irrecevable.

- Les frais d'avocat

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.500 euros à titre de 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.

S'il est ainsi 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.

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré de la partie requérante de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer sa créance ne constitue donc pas un préjudice imputable à une faute de la partie défenderesse.

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de PERSONNE1.) et sa demande y afférente est à dire non fondée.

- Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge du requérant les sommes exposées par lui et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 250 euros.

- Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande;

dit les demandes **recevables**;

déclare la demande en paiement de loyers **fondée** pour le montant réclamé;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 13.311,80 euros à titre de loyers, légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 février 2023 jusqu'à solde;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

fixe l'indemnité d'occupation sans droit ni titre à la somme de 1.480 euros par mois;

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) à une indemnité de relocation à hauteur de 4.440 euros, partant en déboute;

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) aux frais d'avocat à hauteur de 2.500 euros, partant en déboute;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250 euros;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI