

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2403/23
L-BAIL-447/23

AUDIENCE PUBLIQUE EXTRAORDINAIRE DU VENDREDI, 1^{er} SEPTEMBRE 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

- 1) **PERSONNE1.),**
- 2) **PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 juillet 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 28 août 2023 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 août 2023, lors de laquelle Maître Marisa ROBERTO se présenta pour les parties demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire des parties demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

Par une requête déposée en date du 7 juillet 2023 au greffe de la Justice de Paix, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de ce siège pour :

- voir constater la résiliation d'un commun accord du bail conclu entre parties avec effet au 30 juin 2023 ;
- voir constater que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), à compter de sa date ;
- partant voir ordonner son déguerpissement des lieux dans un délai de quinzaine à compter de la notification du présent jugement ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.450 euros par mois à compter du 1er juillet 2023 ;
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;
- voir assortir l'exécution du présent jugement de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement citée, PERSONNE3.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle ait été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Appréciation

Aux termes des explications contenues dans la requête introductive d'instance et à l'audience du Tribunal, les parties en cause ont signé un contrat de bail en date du 29 juin 2011 avec effet du 1^{er} juillet 2011 portant sur un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Après une première tentative échouée, PERSONNE3.) a une deuxième fois proposé une résiliation dudit contrat de bail d'un commun accord pour la date du 30 juin 2023.

Cette résiliation a été acceptée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.).

Il échet ainsi de constater que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié pour le **30 juin 2023**.

PERSONNE3.) est encore à considérer comme occupante sans droit ni titre de l'appartement pris en location à L-ADRESSE2.), à compter du 1^{er} juillet 2023.

Ensuite, les parties requérantes font exposer que PERSONNE3.) respectivement son frère se maintiennent dans les lieux alors qu'une remise des clefs convenue pour le 28 juin 2023 a échoué.

Au vu de la résiliation opérante du contrat de bail à la date du 30 juin 2023, il y a lieu de **faire droit** à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) tendant au déguerpissement de PERSONNE3.) et de tous ceux qui occupent les lieux de son chef. Il échet d'allouer un délai de déguerpissement d'un mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre à hauteur de 1.450 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, SOCIETE1.) et PERSONNE4.), 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 **1.350 euros** (correspondant au loyer et aux avances sur charges actuellement redues) par mois d'occupation sans droit ni titre.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile à concurrence de **350 euros**.

Le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

dit les demandes **recevables** ;

déclare valablement résilié d'un commun accord le contrat de bail conclu entre parties le 29 juin 2011, pour la date du **30 juin 2023** ;

déclare PERSONNE3.) occupante sans droit ni titre de l'appareil pris en location à L-ADRESSE2.), à compter du **1^{er} juillet 2023** ;

condamne PERSONNE3.) 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.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef 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 **1.350 euros** par mois à compter du 1^{er} juillet 2023 ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **350 euros** ;

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

condamne PERSONNE3.) 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 Sang DO THI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Sang DO THI