

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2871/23
L-BAIL-127/23

Audience publique du 9 novembre 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

la **SOCIETE1.**), fondation oeuvrant dans le domaine social et approuvée en tant que telle par règlement grand-ducal du 9 mars 2009, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.**), inscrite au registre des sociétés et du commerce de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.**), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée de **RODESCH Avocats à la Cour**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.**), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO2.**), inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée par Maître **Albert RODESCH**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître **Clarisse RETIF**, avocat, en remplacement de Maître **Albert RODESCH**, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**

2) **PERSONNE2.**), les deux demeurant à **L-ADRESSE3.**)

parties défenderesses

sub 1) et sub 2) n'étant ni présent ni représenté à l'audience

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 2 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 avril 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibéré par défaut et le prononcé fut fixé au 4 mai 2023. En date du 20 avril 2023, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour cause de maladie et refixa l'affaire à l'audience publique du 15 juin 2023, puis refixa l'affaire au 12 octobre 2023.

A la prédite audience, Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Albert RODESCH, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) et PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqués, n'étaient ni présents ni représentés.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée le 2 mars 2023 au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg, la SOCIETE1.) a cité PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, pour:

- voir constater que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a valablement pris fin par un courrier recommandé du 20 octobre 2022, sinon voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement,
- voir constater que les parties défenderesses sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.),
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux dans un délai d'une semaine à partir de la notification du présent jugement,

- voir fixer l'indemnité d'occupation à 431,80 euros par mois d'occupation,
- condamner les parties défenderesses au paiement de la somme de 2.499,36 euros à titre d'indemnités d'occupation avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 3 octobre 2022, sinon de la présente demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, la SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant de 5.521,96 euros. Il y a lieu de lui en donner acte,
- se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 600 euros, voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance et à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes des plaidoiries à l'audience du 12 octobre 2023, la SOCIETE1.) sollicite à ce que les condamnations soient prononcées solidairement, sinon in solidum à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

A l'audience du Tribunal du 12 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent pas.

Une première convocation à une audience du 20 avril 2023 avait été valablement notifiée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A cette audience, les parties ne comparurent pas, de sorte à ce que l'affaire fut prise en délibéré par défaut, le prononcé ayant été fixé du 4 mai 2023.

Par un courriel du 20 avril 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé la rupture du délibéré alors qu'ils étaient dans l'impossibilité de se présenter à l'audience pour cause de maladie.

Le même jour, le Tribunal a accordé la rupture du délibéré.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) furent alors convoqués pour l'audience du 15 juin 2023. Les parties défenderesses furent touchées à domicile.

Par un courriel du 14 juin 2023, le report de l'affaire fut demandé par les deux parties défenderesses en raison d'une indisponibilité pour cause professionnelle.

A l'audience du 15 juin 2023, l'affaire fut refixée à l'audience du 12 octobre 2023, les parties défenderesses ayant été informées de ce report à leur initiative par voie de courriel.

A l'audience du 12 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent pas.

PERSONNE1.) a communiqué en date du 12 octobre 2023 un certificat d'incapacité de travail établi le 11 octobre 2023 par un docteur PERSONNE3.). Le courriel accompagnant ce certificat fait état d'une dépression dans le chef du défendeur.

Il est de principe que lorsqu'une personne régulièrement citée à comparaître devant le Tribunal justifie ne pas pouvoir se présenter en raison d'une maladie ou d'une incapacité de travail médicalement constatée, le tribunal ne procède pas par défaut à son égard. Il en est cependant autrement lorsque, comme en l'espèce, le certificat médical versé pour justifier de la non comparution personnelle est rédigé de façon si laconique qu'il ne permet pas au tribunal d'apprécier si la maladie ou l'incapacité de travail invoquée empêche effectivement le prévenu de se présenter à l'audience. (en ce sens Tribunal 22 avril 1993, jugt no 680/93)

Le certificat présenté par PERSONNE1.) n'est pas de nature à convaincre le tribunal du caractère sérieux de l'état de maladie du prévenu.

Ce certificat ne comporte encore pas de précision et a été établi par un médecin généraliste qui n'a pas contre-indiqué les sorties de PERSONNE1.).

Le certificat du 11 octobre 2023 est à écarter des débats alors qu'il ne comporte pas assez de précisions pour apprécier si PERSONNE1.) est effectivement hors d'état pour se présenter à l'audience du Tribunal.

Il y a lieu de procéder par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Appréciation

Par contrat de mise à disposition du 11 mai 2020, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE3.), pour une indemnité d'occupation de 231,80 euros à augmenter des avances sur charges de 150 euros.

Le 1^{er} décembre 2021, l'avance sur charges a été augmentée à 170 euros par mois.

Le 2 février 2023, l'avance sur charges a été augmentée à 200 euros par mois.

A l'audience du Tribunal, la SOCIETE1.) demande à voir dire résilié le bail avec effet au 31 octobre 2022 et à voir dire que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis cette date.

Il ressort du courrier recommandé du 20 octobre 2022 que la SOCIETE1.) base sa résiliation sur une disposition du contrat conclu entre parties prévoyant une résiliation avec effet immédiat en cas de non-paiement des indemnités y prévues.

Plusieurs rappels et mises en demeure sont restées sans effet. Le décompte versé en cause renseigne des retards de paiement respectivement l'absence de paiements depuis le mois de mars 2021.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas contesté la résiliation du contrat susmentionné pour la date du 31 octobre 2022.

Au vu des pièces versées et en absence de contestations de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), le contrat de mise à disposition conclu entre parties a donc été valablement résilié à la date du **31 octobre 2022**.

Si le preneur se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il devient occupant sans droit ni titre et l'ancien bailleur peut réclamer son expulsion et obtenir paiement d'indemnités d'occupation; ces indemnités sont fixées en fonction de la valeur locative du bien. (LA HAYE et VANKERCKHOVE; Le Louage de choses, n° 367) Le propriétaire peut en outre obtenir des dommages et intérêts si l'occupant se maintient dans les lieux au-delà du terme fixé pour l'entrée en jouissance et lui cause par ce fait un préjudice.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer **fondée**. Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement d'un mois à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se maintiennent toujours dans les lieux.

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, le montant réclamé n'est pas contesté de sorte qu'il convient de fixer l'indemnité mensuelle reduite à cette somme et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à titre d'indemnité d'occupation la somme de **431,80 euros** par mois.

Aux termes d'un décompte actualisé à la date du 22 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) redoivent à la SOCIETE1.) des arriérés d'indemnité d'occupation à hauteur de 5.521,96 euros.

Ce décompte contient les indemnités d'occupation reduites aux termes du contrat de mise à disposition du 11 mai 2020 ainsi que les indemnités d'occupation sans droit ni titre à compter du 1er novembre 2022, date à laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont devenus occupants sans droit ni titre.

Au vu de ce qui précède et en l'absence de toute contestation des parties défenderesses, il y a lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) en condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à concurrence de **5.521,96 euros** à titre d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux sur la somme de 2.499,36 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 2 mars 2023 et sur la somme de 3.022,66 euros à compter de l'audience du Tribunal du 12 octobre 2023, le tout jusqu'à solde.

La partie demanderesse demande finalement la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 600 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A défaut d'avoir établi l'iniquité prévue par la loi, cette demande est à déclarer non fondée.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme;

déclare résilié le bail entre parties avec effet au 31 octobre 2022;

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupent sans droit ni titre l'emplacement de l'appartement sis à L-ADRESSE3.);

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans le mois de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** la partie demanderesse à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

fixe l'indemnité mensuelle d'occupation depuis le mois d'août 2022 à **431,80 euros**;

dit **fondée** et justifiée la demande de la SOCIETE1.) à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation à concurrence de 5.521,96 euros;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) la somme de **5.521,96 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 2.499,36 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 2 mars 2023 et sur la somme de 3.022,66 euros à compter de l'audience du Tribunal du 12 octobre 2023, le tout jusqu'à solde;

dit **non fondée** la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant en déboute,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à tous les frais 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