

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1533/24
L-BAIL-13/24

Audience publique extraordinaire du 8 mai 2024

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

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA, SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), administrateurs

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 21 mars 2024

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 16 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 mars 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), représentant la société SOCIETE1.) SA, furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour:

- le voir condamner à la somme de 9.250 euros du chef d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la période du 1^{er} juin 2022 au 31 mars 2023,
- le voir condamner à la somme de 3.962,56 euros à titre de frais de remise en état des lieux,
- le voir condamner à la somme de 770 euros du chef de remplacement du mobilier défectueux,
- le voir condamner à la somme de 653,72 euros du chef de frais d'huissier de justice,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

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

Appréciation

Il ressort des explications de la demanderesse et des pièces versées en cause que par un jugement numéro 1226/22 rendu en date du 27 avril 2022 par le Tribunal de céans, le contrat de bail existant entre parties concernant un logement sis à L-ADRESSE3.) et signé le 26 août 2019 a été résilié judiciairement.

Par un jugement numéro 2748/22 rendu le 8 novembre 2022 par le Tribunal de céans, PERSONNE3.) a été condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à compter de la notification de ce jugement.

Aux termes d'un procès-verbal d'expulsion du 27 mars 2023, PERSONNE3.) a effectivement quitté les lieux loués à cette même date.

Quant à l'indemnité d'occupation

Actuellement, la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA sollicite d'une part la fixation d'une indemnité d'occupation à hauteur de 875 euros par mois pour la période entre la résiliation judiciaire du bail et le déguerpissement effectif ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de 10 mois de cette indemnité d'occupation.

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause. (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362)

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 dans les lieux. (Le louage des choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406).

En l'espèce, la demande de la demanderesse est fondée en son principe pour la période réclamée.

L'indemnité d'occupation 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; Marianne HARLES, 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'espèce, il n'existe aucun élément permettant de conclure que la valeur locative réelle de l'immeuble serait supérieure au montant du loyer actuel, de sorte qu'il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 875 euros.

Comme en l'occurrence, l'indemnité d'occupation de 875 euros par mois n'est pas contestée, il convient d'allouer la somme réclamée de $10 \times 875 = \mathbf{8.750 \text{ euros}}$ pour les mois de juin 2022 à mars 2023.

La société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA sollicite encore la somme de 50 euros par mois à titre d'intérêts conventionnels pour chaque échéance d'indemnité d'occupation.

La demanderesse base sa demande sur l'article 3 du contrat de bail du 26 août 2019 qui a la teneur suivante : « (...) *Tout loyer impayé sans accord écrit du bailleur après le cinquième de chaque mois se verra appliquer automatiquement un intérêt de 0,5 % cumulé par mois de retard, avec un minimum de 50 EUR. (...)* »

Il ressort de la lecture de cette disposition contractuelle que les intérêts de retard s'appliquent à tout loyer impayé, de sorte à ce qu'elle n'est pas applicable à une indemnité d'occupation éventuellement réduite.

La demande de la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA tendant à la condamnation de PERSONNE3.) du chef d'intérêts de 50 euros par mois d'indemnité d'occupation est donc à déclarer non-fondée.

Quant aux frais de remise en état/dégâts locatifs

La société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de PERSONNE3.) à la somme de 3.962,56 euros à titre de frais de remise en état des lieux sur base d'une facture SOCIETE2.) du 10 mai 2023.

Cette demande est à interpréter comme demande d'indemnisation de dégâts locatifs sur base de l'article 1732 du Code civil.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

La facture SOCIETE2.) du 10 mai 2023 versée en cause fait état de frais de nettoyage, de désinfection, de remise en peinture et de remplacement de serrure pour un total de 3.962,56 euros.

Force est de constater qu'en l'espèce, aucun état des lieux d'entrée n'est versé aux débats, de sorte à ce que PERSONNE3.) est présumé avoir pris en location un bien en bon état.

Aucun état des lieux de sortie n'est versé en cause.

Il ressort du procès-verbal d'expulsion du 27 mars 2023 que l'huissier de justice a dressé un inventaire des meubles transportés au dépôt communal de la Ville de Luxembourg ainsi que l'état de ces objets (insalubre/cassé).

Aucune indication sur ce procès-verbal ni autre pièce versée en cause ne permet d'évaluer l'état général de l'appartement. Sur question du Tribunal, l'huissier de justice a précisé par un courriel du 15 avril 2024 qu'aucune photographie relative à l'état d'appartement ne serait versée en cause.

Alors que la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA reste en défaut d'établir un état de l'appartement en question dépassant l'usure normal et nécessitant par conséquent les travaux indiqués sur la facture SOCIETE2.) versée en cause, il y a lieu de déclarer la demande de condamnation afférente **non-fondée**.

Ensuite, la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA sollicite des dégâts locatifs concernant les meubles présents dans l'appartement, à savoir

« (fichier) »

Il ressort du procès-verbal de l'huissier de justice que ces objets sont en effet cassés ou insalubres.

Le quantum de la demande correspond encore aux frais indiqués à l'article 4 du contrat de bail signé entre parties, de sorte à ce qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA à titre de dégâts locatifs correspondant aux meubles pour le montant réclamé de **770 euros**.

Quant aux frais d'huissier de justice

La société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA réclame ensuite indemnisation des frais d'huissier de justice exposés en cause.

En premier lieu, la demande est basée sur une facture de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN du 22 décembre 2023 à hauteur de 188,95 euros relative à une signification dans le dossier en question.

Le Tribunal constate cependant que les deux décisions de justice rendues en cause ont été introduites sous forme d'une requête dans le cadre de la procédure de bail à usage d'habitation, de sorte à ce qu'une signification n'était pas nécessaire en cause.

La demande de la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA résultant de cette facture est partant à déclarer **non-fondée**.

En deuxième lieu, la demande est basée sur une facture de l’huissier de justice Véronique REYTER du 8 septembre 2022 à hauteur de 464,77 euros pour les postes : « *signification avec sommation à comparaître, procès-verbal de recherche et expédition* ».

La demanderesse reste en défaut de verser ces actes de l’huissier de justice, de sorte à ce qu’il n’est pas établi en cause que ces diligences ont été en relation causale avec le présent litige.

La demande de la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA résultant de cette facture est partant à déclarer **non-fondée**.

Quant à 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.

La partie défenderesse succombant au litige est à condamner aux frais et dépens de l’instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d’occupation sans droit ni titre, statuant par défaut et en premier ressort,

reçoit la demande,

déclare la demande de la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA fondée et justifiée à titre d’indemnité d’occupation pour le montant de $10 \times 875 = 8.750$ euros,

déclare la demande de la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA fondée et justifiée à titre de dégâts locatifs pour le montant de 770 euros,

déclare les autres demandes de la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA non-fondées, partant en déboute,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.), SOCIETE1.) SA la somme de $(8.750 + 770 =)$ **9.520 euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière