

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1720/24  
L-BAIL-73/24

## Audience publique du 23 mai 2024

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

- 1) PERSONNE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.)

### parties demanderesses

sub 1-2) étant présents à l'audience du 18 avril 2024

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.)

### partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 18 avril 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 7 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 avril 2024.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), 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 de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg en date du 7 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 5.200 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges;
- résilier judiciairement le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.),
- partant ordonner le déguerpissement de ce dernier,
- le condamner à une indemnité d'occupation équivalent au loyer fixé entre parties et pour la période postérieure à la résiliation du bail jusqu'au déguerpissement effectif.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont renoncé à leur demande en résiliation judiciaire du bail et tendant au déguerpissement de PERSONNE3.).

Quoique régulièrement cité à l'audience du 18 avril 2024, PERSONNE3.) ne comparut pas. 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.

#### **Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)**

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils sont propriétaires d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.). Un triplex de cet immeuble a été en location à PERSONNE3.) aux termes d'un contrat de bail conclu le 31 janvier 2022.

Actuellement, le loyer pour l'appartement se chiffrerait à 1.300 euros.

PERSONNE3.) resterait en défaut de payer les loyers de juin, juillet, octobre 2023 et janvier 2024.

Une résiliation du contrat de bail aurait été acceptée par PERSONNE3.) pour la date du 31 janvier 2024, le déguerpissement effectif étant intervenu le 12 mars 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament ainsi une indemnité d'occupation équivalente au loyer fixé, à savoir 1.300 euros, pour la période d'occupation dans droit ni titre entre la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement.

Cette demande est chiffrée à (2,5 mois x 1.300 =) 3.250 euros.

### **Appréciation**

#### **Arriérés de loyers**

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.

Au vu de ces motifs et alors qu'aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE3.) quant au quantum de la demande, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers pour la somme de **5.200 euros**.

#### **Indemnité d'occupation**

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'espèce, au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et de l'absence de toute contestation de PERSONNE3.), le Tribunal fixe l'indemnité d'occupation reduite par ce dernier au loyer actuellement appliqué entre parties, à savoir le montant réclamé de 1.300 euros par mois.

Au vu de l'acceptation de la résiliation du contrat de bail au 31 janvier 2024 et en tenant compte du déguerpissement effectif à dater au 12 mars 2024, PERSONNE3.), en tant qu'occupant sans droit ni titre, est redevable de 2 mois et demi d'indemnité d'occupation.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité d'occupation pour le montant réclamé, à savoir (2,5 x 1.300 =) **3.250 euros**.

### **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 ;

**donne acte** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la renonciation à leur demande en résiliation judiciaire du bail et tendant au déguerpissement de PERSONNE3.) ;

**dit** les demandes **recevables** ;

**déclare** la demande en paiement d'arriérés de loyers **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 5.200 euros ;

**déclare** la demande en paiement d'une indemnité d'occupation **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 3.250 euros ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (5.200 + 3.250 =) **8.450 euros** ;

**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 Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière