

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2205/24
L-BAIL-11/24

Audience publique du 27 juin 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

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

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au RCSL sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée par Maître Celia WEBER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Clarisse RETIF, avocat, en remplacement de Maître Celia WEBER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-4220 ESCH-SUR-ALZETTE, 16-20 RUE DE LUXEMBOURG, App. 249, 3e étage**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2) étant présents à l'audience du 23 mai 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 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 23 mai 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Celia WEBER, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), 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,

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

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg en date du 16 janvier 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- voir constater la résiliation du contrat de bail notifiée en date du 11 décembre 2023, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail conclu en date du 30 mai 2021 aux torts exclusifs des parties défenderesses,
- partant voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de 2 semaines à compter de la notification du jugement. A l'audience du Tribunal du 23 mai 2024, PERSONNE1.) a renoncé à cette demande. Il y a lieu de lui en donner acte.
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout a paiement de la somme de 5.900 euros à titre d'arriérés et d'avances sur charges. A l'audience du Tribunal du 23 mai 2024, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à 13.558,70 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement du montant de 1.850 euros à titre d'indemnité

- d'occupation par mois d'occupation à compter de la résiliation du contrat de bail jusqu'au déguerpissement effectif,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement d'un montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
 - le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par un contrat de bail à usage d'habitation du 30 mai 2021 avec effet au 5 juin 2021, elle a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer de 1.650 euros par mois à augmenter de 100 euros à titre d'avances sur charges et de 100 euros à titre d'avances sur chauffage, soit au total 1.850 euros.

Actuellement un solde de 400 euros de cette somme resterait en souffrance pour le mois de juin et juillet 2022, tandis que depuis octobre 2023, plus aucun paiement n'aurait été effectué par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

PERSONNE1.) a versé le décompte suivant :

« **(fichier)** »

Alors que ces non-paiements de loyers et d'avances sur charges étaient à qualifier de fautes graves dans le chef des locataires, PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat pour la date du 11 décembre 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient déguerpi des lieux en date du 4 mai 2024, de sorte à ce que la demande tendant au déguerpissement serait actuellement sans objet, de sorte à ce que PERSONNE1.) a déclaré y renoncer.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire et de la renonciation à la demande en déguerpissement.

PERSONNE1.) sollicite la fixation d'une indemnité d'occupation à fixer au montant du loyer et des avances sur charges de 1.850 euros à compter de la résiliation jusqu'au déguerpissement effectif.

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal, les parties défenderesses n'ont pas contesté la résiliation du contrat de bail pour la date du 11 décembre 2023 et ils ont confirmé leur déguerpissement des lieux en date du 4 mai 2024.

Les condamnations pécuniaires de PERSONNE1.) ne sont encore pas contestées hormis le reliquat pour le mois de mai 2024 alors qu'ils auraient certes déguerpi des lieux le 4 mai 2024 mais que le contrat de bail initial aurait pris effet au 5 juin 2021. Dès lors, les 4 premiers jours du mois de mai seraient encore inclus dans le paiement de loyers et d'avances sur charges du mois précédent, à savoir de mars 2024.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent encore l'existence d'un accord du bailleur quant à un paiement différé du loyer et des avances sur charges. Sur question du Tribunal, les parties défenderesses ont précisé qu'il s'agissait d'un accord oral et qu'ils ne disposaient pas de pièces à cet égard.

Appréciation

Au vu de l'absence de contestations sur ce point par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il y a lieu de retenir que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié pour la date du 11 décembre 2023.

Le déguerpissement effectif est à situer de l'accord des parties au 4 mai 2024.

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.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas les revendications pécuniaires de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers.

Alors qu'aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) quant au quantum de la demande, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la somme de 5.950 euros (solde juin 2022, solde juillet 2022, octobre 2023, novembre 2023 et décembre 2023).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant condamnés solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **5.950 euros**.

Cette somme est à augmenter à partir de la date de la demande en justice, à savoir le 16 janvier 2024, jusqu'à solde.

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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.), le Tribunal fixe l'indemnité d'occupation réduite par ce dernier au loyer et aux avances sur charges actuellement appliqués entre parties, à savoir le montant réclamé de 1.850 euros par mois.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent redevoir la moindre somme pour les 4 jours du mois de mai en se référant à la computation des jours d'exécution à compter du 5^e jour du mois de juin 2021, date de la prise d'effet du bail.

Il ressort cependant du même contrat de bail que le loyer était à payer d'avance le premier de chaque mois, de sorte à ce qu'il ne ressort pas de la volonté contractuelle des parties qu'elles aient voulu inclure 4 jours de chaque mois dans le paiement du loyer du mois précédent.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont redevables de l'indemnité d'occupation au prorata des 4 premiers jours du mois de mai 2024.

Ainsi, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité d'occupation pour le montant de 7.638,70 euros (janvier 2024, février 2024, mars 2024, avril 2024 et reliquat de mai 2024).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant condamnés solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **7.638,70 euros**.

Cette somme est à augmenter à partir de la date de la demande en justice, à savoir l'audience du 23 mai 2024, jusqu'à solde.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle 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 500 euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant condamnés solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

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, au vu de l'absence de contestations, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire quant aux condamnations pécuniaires.

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 PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire et de sa renonciation à la condamnation tendant au déguerpissement ;

dit les demandes **recevables** ;

constate que le contrat de bail signé entre parties le 30 mai 2021 prenant effet en date du 5 juin 2021 a été valablement résilié pour le 11 décembre 2023 ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges **fondée** pour le montant de 5.950 euros ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.), la somme de **5.950 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 16 janvier 2024, jusqu'à solde ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de **1.850 euros** à compter de la résiliation du contrat de bail jusqu'à la libération effective des lieux ;

partant **déclare** la demande en paiement d'une indemnité d'occupation **fondée** pour le montant de 7.638,70 euros ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.), la somme de **7.638,70 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir l'audience du 23 mai 2024, jusqu'à solde ;

déclare la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile **fondée** pour le montant de **500 euros** ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros ;

dit que le présent jugement est exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement 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