

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3830/24
L-BAIL-698/22

Audience publique extraordinaire du 5 décembre 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 DF Lawyers, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 47, Grand-Rue, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fin de la présente procédure par Maître Philippine RICOTTA-WALAS, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant par Maître Philippine RICOTTA-WALAS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 14 novembre 2024

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 16 février 2023 (506/23) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, l'affaire fut refixée pour plaidoiries au 14 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Philippine RICOTTA-WALAS fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), 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 un jugement numéro 506/23 rendu en date du 16 février 2023, le Tribunal de céans a décidé ce qui suit :

« reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

dit les demandes recevables ;

déclare la demande en paiement de loyers fondée pour le montant réclamé;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 17.550 euros (dix-sept mille cinq cent cinquante euros) à titre de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 22 décembre 2022;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

réserve les demandes en allocation d'une indemnité de procédure, de l'indemnisation des frais d'avocats exposés et en indemnisation d'éventuels dégâts locatifs ;

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance. »

Ce jugement a été notifié aux parties en date du 17 février 2023.

Suite à la demande en ce sens du 30 septembre 2024 introduite par la mandataire de PERSONNE1.), les parties furent convoquées à l'audience du 14 novembre 2024 pour continuation des débats.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE2.) 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.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a conclu à la condamnation de PERSONNE2.) aux sommes suivantes :

- au titre de frais d'huissier liés au déguerpissement forcé de PERSONNE2.) : à la somme de 1.731,06 euros,
- au titre de frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil : à la somme de (1.834,63 + 1.729,00 =) 3.563,63 euros et
- au titre des loyers et avances sur charges échus depuis le premier jugement et le déguerpissement effectif de PERSONNE2.) en date du 7 juin 2023 : à la somme de 9.286,85 euros.

En ce qui concerne les frais d'huissier liés au déguerpissement, il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) dispose déjà d'un titre en vue de la récupération des frais en relation avec la demande présentée à l'audience du 14 novembre 2024, alors qu'il ressort du dispositif du jugement du 16 février 2024 ce qui suit :

« au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ».

La demande au titre de frais d'huissier liés au déguerpissement forcé de PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondée**.

En ce qui concerne les frais d'avocat, il y a lieu de rappeler que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocats **non-fondée**.

En ce qui concerne les loyers impayés, il y a lieu de rappeler que par ledit jugement du 16 février 2023, PERSONNE2.) a été condamné à déguerpir des lieux loués endéans les 40 jours de la notification du jugement.

La notification étant à situer au 17 février 2023, PERSONNE2.) aurait dû quitter l'appartement en question le 29 mars 2023.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) pour les mois de février 2023 et de mars 2023.

Le loyer fixé entre parties ayant été de 1.993,75 euros par mois à augmenter de 200 euros d'avances sur charges, PERSONNE2.) est condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de $((1.993,75 + 200) \times 2 =)$ **4.387,50** euros.

N'ayant pas quitté les lieux à l'expiration du délai fixé par ledit jugement et s'étant maintenu dans les lieux jusqu'au 7 juin 2023, PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre. Il est dès lors redevable d'une indemnité au bailleur.

Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

Le juge ayant l'obligation de restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, peut, après avoir constaté que les sommes réclamées sont redues non au titre de loyers, mais d'indemnités d'occupation, requalifier d'office le caractère des sommes réclamées. (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, No. 225, p. 397)

Il y a dès lors lieu de qualifier le montant redû par PERSONNE2.) pour la période du 29 mars 2023 au 7 juin 2023 d'indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur. (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, No. 189, p. 377)

PERSONNE2.) est partant redevable des indemnités d'occupation sans droit ni titre pour les mois d'avril et mai 2023, à savoir $((1.993,75 + 200) \times 2 =) 4.387,50$ euros.

La demande concernant le mois de juin est à ventiler au prorata jusqu'au 7 juin 2023, à savoir $((1.993,75 + 200) / 30) \times 7 =) 511,88$ euros.

Le total de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) est partant à fixer à $(4.387,50 + 511,88 =) 4.899,38$ euros.

Il y encore lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de **500 euros**.

PERSONNE2.), en tant que partie qui succombe est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement numéro 506/2023 rendu par le Tribunal de céans le 16 février 2023,

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de frais d'huissier liés au déguerpissement forcé de PERSONNE2.) ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de frais d'avocat ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers à concurrence de 4.387,50 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.387,50 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 14 novembre, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité d'occupation à concurrence de 4.899,38 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **4.899,38** euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 14 novembre, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** ;

condamne PERSONNE2.) 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