

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2872/23
L-CIV-422/22

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 société anonyme de droit luxembourgeois **SOCIETE1.) SA**, anciennement dénommée **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée aux fins des présentes par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par la société anonyme **Arendt & Medernach SA**, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO2.)**, représentée par Maître **Christian POINT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par Maître **Sara HARTMANN**, avocat à la Cour, en remplacement de Maître **Christian POINT**, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société anonyme de droit luxembourgeois **SOCIETE3.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO3.)**, représentée aux fins des présentes par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie défenderesse

comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN-KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

Par exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 28 juillet 2022, la société SOCIETE1.) SA fit donner citation à la société SOCIETE3.) SA à comparaître le 22 août 2022 à 9.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de bail à loyer, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à l'audience publique du 22 août 2022, Maître Joëlle CHOUCROUN-KARP se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du 7 novembre 2022, puis refixée au 25 janvier 2023, puis refixée au 22 mars 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 26 avril 2023. En date du 28 avril 2023, le tribunal prononça la rupture du délibéré en raison d'un empêchement du juge 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 Sara HARTMANN, en remplacement de Maître Christian POINT, et Maître Joëlle CHOUCROUN-KARP, furent entendues 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 exploit d'huissier du 28 juillet 2022, la société SOCIETE1.) SA a fait citer la société SOCIETE3.) SA devant le Tribunal de ce siège pour:

- la voir condamner à lui payer la somme de 1.646,72 euros à titre d'indemnité de loyers et d'avances sur charges [lisez : « à titre d'indemnité d'occupation »], avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 12 avril 2022, sinon à compter de la citation, sinon à compter du jugement à intervenir sinon encore de sa notification, jusqu'à solde,
- la voir condamner à la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la voir condamner à la somme de 4.722,79 euros à titre de frais et honoraires d'avocat,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance et
- voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail conclu le 26 janvier 2021, ayant pris effet le 29 janvier 2021, elle a donné en location à la société SOCIETE3.) SA un emplacement de parking numéroNUMERO4.) au 3^e sous-sol dans l'immeuble dénommé « ADRESSE4.) » sis à ADRESSE5.).

Suite à une citation du 29 octobre 2021, le Tribunal de Paix de céans a rendu un jugement numéro 59/22 en date du 6 janvier 2022 par lequel le contrat de bail en question a été résilié.

Ledit jugement a accordé à la société SOCIETE3.) SA un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification dudit jugement.

La société SOCIETE3.) SA a encore été condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA des arriérés de loyers pour les mois d'août 2021 à décembre 2021 pour un montant total de 2.015 euros, avec les intérêts légaux à compter de différentes échéances. Cette condamnation pécuniaire est assortie de l'exécution provisoire.

La société SOCIETE1.) SA fait ensuite valoir qu'en date du 24 janvier 2022, elle a fait signifier le jugement en question et que celui-ci a acquis force de chose jugée alors que la société SOCIETE3.) SA n'a pas interjeté appel.

L'huissier de justice Carlos CALVO a été chargé avec l'exécution du jugement en question et la société SOCIETE3.) SA aurait effectivement libéré l'emplacement de parking le 21 avril 2022.

Ainsi, la société SOCIETE1.) SA réclame la somme de 1.645,72 euros à titre d'indemnité d'occupation (la citation fait erronément état de loyers et d'avances sur charges) pour les mois de janvier 2022 à avril 2022.

Outre cette somme, la société SOCIETE1.) SA sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE3.) SA de lui payer la somme de 4.722,79 euros à titre de frais et d'honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil.

La société SOCIETE3.) SA

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE3.) SA a confirmé qu'elle a effectivement libéré l'emplacement de parking pour le 21 avril 2022, s'est déclarée d'accord à s'acquitter d'une indemnité d'occupation jusqu'à cette date.

Quant au calcul de cette indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2022, il y aurait lieu de le calculer au prorata pour les 21 jours pendant lesquels l'emplacement était resté occupé.

Ensuite, la société SOCIETE3.) SA fait valoir que la société SOCIETE1.) SA a demandé dans sa requête introductive une indemnité d'occupation appelée « loyer » de 383,68 euros tandis que le loyer, certes indexé, convenu entre parties était de 375 euros. La demanderesse resterait en défaut de justifier son calcul par rapport à l'indexation au coût de la vie, de sorte que le Tribunal devrait baser son appréciation sur le loyer initialement convenu.

Quant aux avances sur charges, la société SOCIETE3.) SA a estimé que l'indemnité d'occupation ne devait pas prendre en considération la somme de 28 euros ainsi demandée par la société SOCIETE1.) SA alors qu'il ne s'agirait pas d'une somme convenue à titre de forfait mais de véritables avances.

Alors que la société SOCIETE1.) SA était restée en défaut de produire le moindre décompte quant aux charges effectivement dues, elle serait malvenue de continuer à demander de telles avances dans le cadre de l'occupation litigieuse.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE3.) SA a sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) SA à lui rembourser les avances sur charges payées, à savoir $15 \times 28 \text{ euros} = 420 \text{ euros}$ alors que la bailleresse était restée en défaut de verser le moindre décompte. Il s'agirait partant de trop-payés qu'il y aurait lieu à rembourser à la société SOCIETE3.) SA.

Dans le même d'ordre d'idées, la société SOCIETE3.) SA conclut à la compensation entre les sommes redues à titre d'occupation sans droit ni titre et le remboursement des avances sur charges payées indûment.

Ensuite, la société SOCIETE3.) SA conclut au rejet de la demande adverse tendant à sa condamnation aux frais d'avocat alors que la note d'honoraires versées serait surfaite au vu de la valeur du litige et sans lien causal avec la présente instance.

Appréciation

- La demande principale de la société SOCIETE3.) SA

Il résulte des pièces versées en cause et des plaidoiries à l'audience que par un jugement numéro 59/22 rendu en date du 6 janvier 2022 par le Tribunal de Paix de céans autrement composé, le contrat de bail conclu entre parties le 26 janvier 2021 concernant un emplacement de parking numéro NUMERO4.) sis dans un immeuble situé à ADRESSE5.) a été résilié.

Ledit jugement a octroyé un délai de 2 mois à la société SOCIETE3.) SA à compter de la notification dudit jugement pour déguerpir des lieux.

Le Tribunal actuellement saisi n'a pas été informé par les parties sur la date de la notification de ce jugement.

La société SOCIETE1.) SA soutient dans sa requête que le jugement a été signifié par l'huissier de justice Carlos CALO le 24 janvier 2022. Un décompte dudit huissier de justice versé en tant que pièce 4 par la demanderesse fait également état de cette signification.

La signification du jugement n'est encore pas contestée par la société SOCIETE3.) SA qui admet avoir été occupant sans droit ni titre de l'emplacement de parking pour une période se terminant le 21 avril 2022, libération effective des lieux.

Cette date de déguerpissement n'est quant à elle pas contestée par la société SOCIETE1.) SA.

Il s'ensuit que le délai de déguerpissement de deux mois accordé à la société SOCIETE3.) SA doit être compté à partir de la signification du jugement (faute de preuve de notification), soit à compter du 24 janvier 2022.

Le délai de déguerpissement accordé à la société SOCIETE3.) SA a partant expiré le 24 mars 2022, de sorte à ce qu'elle a été occupant sans droit ni titre à compter du **25 mars 2022**.

Considérant le déguerpissement effectif le 21 avril 2022, une indemnité d'occupation est due pour la période du 25 mars 2022 jusqu'au 21 avril 2022, soit pour une durée de 28 jours.

L'indemnité d'occupation n'est pas nécessairement fixée sur la base du loyer qui était exigible sous le régime du bail expiré mais pourrait être établie sur un montant supérieur si ce loyer ne correspondait pas à la valeur locative des lieux loués.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités, l'estimation relève de l'appréciation souveraine du juge du fond (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE: Le louage de choses: les baux en général, n° 405, 2ème édition, 2000, Larcier).

En l'espèce, le loyer initial fixé entre parties était de 375 euros.

Alors même que les parties se sont accordés pour adapter ce loyer à l'indice du coût de la vie, la société SOCIETE1.) SA est restée en défaut de fournir un décompte quant à cette adaptation depuis l'entrée en vigueur du contrat de bail.

Le montant de 383,68 euros indiqué par la société SOCIETE1.) SA dans sa requête introductive ne saurait partant pas être retracée et contrôlée par le Tribunal.

Il n'en reste pas moins que le loyer initial de 375 euros est adapté en cause et n'est d'ailleurs pas contesté par la société SOCIETE3.) SA.

Il y a partant lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle de l'emplacement de parking en question est ainsi à fixer à 375 euros par mois.

La société SOCIETE1.) SA conclut ensuite à ce que cette indemnité d'occupation soit augmentée des avances sur charges conventionnelles de 28 euros par mois telles que fixées dans le contrat de bail initial.

La société SOCIETE3.) SA s'oppose à cette demande.

Il y a lieu de tenir compte du caractère forfaitaire de l'indemnité d'occupation qui exclut en principe que l'on puisse y ajouter d'autres montants à titre de charges (ibidem n° 406).

Il y a dès lors lieu de retenir que la société SOCIETE1.) SA ne peut pas inclure dans l'indemnité d'occupation un montant devant servir à titre d'avance sur charges, en d'autres termes le montant mis en compte de 28 euros au titre de l'avance sur charges ne saurait lui être alloué dans le cadre de la fixation de l'indemnité d'occupation.

Ainsi, l'indemnité d'occupation réduite par la société SOCIETE3.) SA, calculée au prorata de l'occupation effective de l'emplacement de parking en question est de $((375/30) \times 28)$ **350 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 17 août 2022, jusqu'à solde.

- La demande reconventionnelle de la société SOCIETE3.) SA

La société SOCIETE3.) SA a sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) SA à la somme de 420 euros à titre de trop-payé d'avances sur charges.

En effet, la société SOCIETE3.) SA estime avoir indûment payé 28 euros par mois à titre d'avances sur charges pendant l'exécution du contrat pendant 15 mois. Alors que le bailleur n'aurait jamais établi de décompte des charges, il aurait manifestement encaissé ladite somme de façon indue, de sorte qu'il y aurait lieu à le condamner à la restitution.

Il n'est pas contesté par la société SOCIETE1.) SA qu'aucun décompte pour charges n'a été dressé, la demande de la société SOCIETE3.) SA n'en demeure pas moins infondée.

En effet, il ressort du contrat de bail conclu entre parties le 26 janvier 2021 que la somme de 28 euros redue par mois constitue une avance « pour les frais communs de l'immeuble ».

Pour savoir si cette somme a été payée indûment, il faut avoir connaissance des frais effectivement exposés par le bailleur en relation avec le bien pris en location.

Si la société SOCIETE1.) SA n'a pas versé un tel décompte, il échet également de constater que la société SOCIETE3.) SA n'en a jamais réclamé.

La société SOCIETE3.) SA n'a pas sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) SA à la production desdits décomptes pour frais réellement exposés.

Il s'ensuit que le Tribunal est dans l'impossibilité d'apprécier si les avances sur charges de 28 euros payées par la société SOCIETE3.) SA dépassent les charges réellement rédues à ce titre, de sorte à ce que sa demande est à déclarer **non-fondée**.

Dans la même logique, il y a lieu de rejeter la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à la compensation des sommes rédues de part et d'autre.

- La demande en indemnisation des frais d'avocat

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.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré de la société SOCIETE1.) SA de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer sa créance ne constitue dès lors pas un préjudice imputable à une faute de la partie défenderesse.

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de la société SOCIETE1.) SA et sa demande y afférente est à dire **non-fondée**.

- L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) SA a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu de l'issue du litige et au vu de l'absence de contestations de la société SOCIETE3.) SA, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA pour le montant réclamé de **500 euros**.

- 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.

Par ces motifs :

Le tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes en la forme;

donne acte à la société SOCIETE3.) SA de sa demande reconventionnelle en condamnation de la société SOCIETE1.) SA aux termes d'avances sur charges trop-payées;

dit que la société SOCIETE3.) SA a été occupante sans droit ni titre de l'emplacement de parking numéroNUMERO4.) sis dans l'immeuble à ADRESSE6.) du 25 mars 2022 au 21 avril 2022;

dit que la société SOCIETE3.) SA doit payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité d'occupation pour cette période;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 375 euros,

dit la demande de la société SOCIETE1.) SA **fondée et justifiée** pour la période d'occupation au prorata, pour le montant total de **350 euros**;

partant **condamne** la société SOCIETE3.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **350 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 17 août 2022, jusqu'à solde;

dit la demande reconventionnelle de la société SOCIETE3.) SA **non-fondée**, partant en déboute;

dit la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre de frais d'avocats **non-fondée**, partant en déboute;

dit la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile **fondée et justifiée** pour le montant demandé de 500 euros;

partant **condamne** la société SOCIETE3.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile;

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

laisse les frais de l'instance à charge de la société SOCIETE3.) SA.

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