

Audience publique du vingt-cinq mai deux mille onze

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

Dans la cause entre:

SOC1.) s.à r.l., société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

partie demanderesse

comparant par Maître Clément MARTINEZ, avocat en remplacement de Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

A.), demeurant à L-(...)

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience du 27 avril 2011

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 15 mars 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 avril 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, le mandataire de la partie demanderesse se présentait et fut entendu en ses moyens et conclusions. La partie défenderesse n'était ni présente ni représentée.

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 requête déposée le 15 mars 2011, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. a régulièrement fait convoquer **A.)** à comparaitre devant le tribunal de pax de ce siège pour principalement voir dire qu'elle est occupante sans droit ni titre des lieux sis à L(...), pour la voir condamner à la somme de 1.650 EUR à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de janvier à mars 2011, sinon subsidiairement l'entendre condamner à la somme de 1.800 EUR à titre d'arriérés de loyers et pour voir résilier le bail entre parties et en tout état de cause la condamner à déguerpir des lieux et pour la voir condamner à la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

A l'audience du 27 avril 2011, la requérante a demandé acte de ce qu'elle réclame la somme de 2.400 EUR à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de janvier à avril 2011 sinon cette somme à titre de loyers. Elle a encore déclaré renoncer à sa demande en déguerpissement mais se réserver le droit de réclamer ultérieurement des dommages et intérêts pour dégâts locatifs ainsi qu'une indemnité de relocation.

La requérante expose à l'appui de sa demande que le 30 novembre 2011, elle a pris en location un débit de boissons dénommé « **REST.)** » situé à L(...) en signant un contrat de bail avec la société «**SOC2.)**» avec effet au 1^{er} janvier 2011. **A.)** avait pris en sous-location une chambre meublée en signant un contrat de bail avec l'ancien locataire, la s.à r.l. « **REST.)** ». L'agence de gérance immobilière **SOC3.)** s.à r.l. aurait pris soin d'informer la sous-locataire que son bail ne serait pas reconduit au 1^{er} janvier 2011 et qu'elle devrait quitter les lieux au 31 décembre 2010. Or, cette dernière se serait maintenue dans les lieux malgré mise en demeure lui adressée en date du 3 février 2011 l'invitant à quitter les lieux et lui réclamant une indemnité d'occupation.

Estimant qu'elle ne dispose pas d'un nouveau contrat de bail, **A.)** serait à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 31 décembre 2010 et elle lui réclame actuellement principalement la somme de $4 \times 600 = 2.400$ EUR à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de janvier à avril 2011. En ordre subsidiaire, elle réclame ce montant à titre d'arriérés de loyers.

Il résulte des éléments de la cause que **A.)** avait pris en sous-location suivant contrat du 18 juillet 2010 une chambre meublée en signant un contrat de bail avec l'ancien locataire de la société anonyme **SOC2.)**, la s.à r.l. **REST.)**. Le contrat de bail principal ayant pris fin, **A.)** a été avertie que son bail de sous-location ne serait pas reconduit au 1^{er} janvier 2011. Elle n'a cependant quitté les lieux qu'au mois d'avril 2011.

Le sous-locataire ne peut se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail principal qui a pour effet de faire cesser de plein droit la sous-location. La résiliation du bail principal entraîne celle des sous-baux et la sous-location cesse d'exister du fait de la cessation du bail principal, sans congé préalable. (Jurisclasseur, art. 1708 à 1762) La disparition du contrat de bail principal entraîne dans le chef du locataire principal la perte du droit de jouissance qu'il a continué au sous-locataire.

Si le bail principal expire ou est résilié, le sous-locataire devient occupant sans droit ni titre. (cf. Le louage de choses n° 276 et svts)

Si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est 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. Cette indemnité doit être calculée, non sur le pied du loyer stipulé dans le contrat, mais de la valeur locative réelle de l'immeuble. Si cette valeur peut être égale à l'ancien loyer, les parties peuvent démontrer que le dommage est supérieur ou inférieur. L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri. (cf. Marianne HARLES, Compte rendu de jurisprudence, Bail à loyer, Pas. 31, n° 189)

En conséquence, il est partant établi que depuis le mois de janvier 2011 jusqu'au mois d'avril 2011, **A.)** a occupé sans droit ni titre les lieux sis à L(...) et qu'elle redoit de ce chef une indemnité d'occupation.

La requérante réclame une indemnité mensuelle de 600 EUR qui correspond au loyer mensuel convenu entre **A.)** et la s.à r.l. **REST.)**.

Cette somme ne semble dès lors pas surfaite de sorte qu'il convient de l'allouer.

La société demanderesse réclame encore la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de la société **SOC1.)** s.à r.l. basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour un montant de 500 EUR.

La partie demanderesse sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

La partie défenderesse, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente, ni représentée à l'audience du 27 avril 2011 de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément à l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par ces motifs:

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de **A.)** et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. qu'elle renonce à sa demande en déguerpissement et qu'elle augmente sa demande à la somme de 2.400 EUR ;

lui **d o n n e** acte qu'elle se réserve de présenter ultérieurement une demande en dommages et intérêts pour dégâts locatifs et à titre d'indemnité de relocation ;

c o n s t a t e que depuis le 1^{er} janvier 2011 jusqu'au mois d'avril 2011, **A.)** a occupé sans droit ni titre les lieux sis à L-(...);

d é c l a r e la demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation fondée pour la somme de $4 \times 600 = 2.400$ EUR ;

c o n d a m n e **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. la somme de 2.400 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 15 mars 2011 - jusqu'à solde sur le montant de 1.800 EUR et à partir du 27 avril 2011, jusqu'à solde sur le montant de 600 EUR ;

c o n d a m n e **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. une indemnité de procédure de 500 EUR ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e A.) à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT