Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 531/2025
E-BAIL-523/24

Audience publique du 28 février 2025

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., société anonyme de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

- partie demanderesse - comparant par Maître Edouard FILBICHE, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocats à Luxembourg,

et :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- parties défenderesses - défaillantes.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 octobre 2024 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 novembre 2024, lors de laquelle elle fut refixée.

Après une refixation, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 19 février 2025, lors de laquelle le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

Les parties défenderesses ne comparurent ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 23 octobre 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après SOCIETE1.)) fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à lui payer le montant de 6.600 € avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que le montant de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

SOCIETE1.) se réserve encore tous autres droits, moyens, dus et actions.

A l'appui de sa demande SOCIETE1.) expose qu'il assure, sur base d'un contrat « loyer garanti », un appartement sis à SOCIETE1.) appartenant à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), que ledit appartement fut donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) suivant contrat de bail signé le 6 novembre 2023, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.950 € assorti d'une avance mensuelle de 250 €, que dès le mois de février 2024 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont restés en défaut de payer l'intégralité du loyer et des avances sur charges, qu'il ressort du jugement rendu en date du 11 juillet 2024 par le tribunal de ce siège que SOCIETE1.) a remboursé aux bailleurs sur base du contrat d'assurance « loyer garanti » un acompte de 6.600 € suivant convention de règlement et quittance subrogatoire et qu'il est dès lors subrogé dans les droits des bailleurs à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la récupération de la somme de 6.600 € à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges impayées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la partie demanderesse augmente sa demande en paiement à la somme de 11.953,33 €.

Motifs de la décision :

Il ressort des pièces versées en cause que suivant jugement no NUMERO2.) rendu le DATE1.) par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg la demande en paiement d'arriérés de loyer introduite par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) fut déclarée fondée jusqu'à hauteur de 13.200 €.

En l'occurrence, en vertu du contrat assorti de la garantie « loyer garanti », ainsi qu'en vertu des différentes preuves de paiement, il est établi que SOCIETE1.) a – en sa qualité d'assureur de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) – réglé le montant de 11.953,33 € à ses assurés.

Le tiers subrogé reçoit le droit même du subrogeant par le seul effet du paiement en cas de subrogation légale et par le respect des formalités prévues à l'article 1250 du code civil en cas de subrogation conventionnelle. Les droits et les actions attachés à la créance sont transmis au subrogé (Jurisclasseur, Civil, Art. 1249 à 1252, Fasc.l, n°24).

Toute action dont disposait le subrogeant au moment du paiement peut être exercée par le subrogé. Celui-ci agit à titre personnel, en exerçant une action dont l'objet et la cause

sont établis par le droit de créance dont, par l'effet de la subrogation, il est devenu titulaire. Le subrogé exerce ainsi à titre personnel les droits qui étaient ceux du subrogeant et qui modèlent son action dans son objet, sa cause et ses modalités procédurales (compétences, délais, titres exécutoires...). Le juge de l'action du subrogé est celui qui aurait pu saisir le subrogeant (Jurisclasseur, Civil, Art. 1249 à 1252, Fasc. l, n°30, 32 et 33).

Il s'ensuit que le tribunal est compétent pour connaître de la demande formulée par SOCIETE1.).

La demande est encore recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

La demande de SOCIETE1.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 11.953,33 € sur base du contrat « Loyers garantis » conclu par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ainsi que sur base des preuves de paiement versées en cause, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

LE SOCIETE1.) demande encore à voir assortir le montant réclamé d'intérêts légaux à partir du jour des décaissements respectifs.

En effet, l'article 1153 du code civil dispose que « Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi ; sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement.

Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit. »

A défaut de disposition légale faisant courir les intérêts de plein droit à partir des décaissements respectifs, il convient d'assortir le montant de 11.953,33 € des intérêts légaux à partir de la demande en justice.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 450 €.

A l'audience des plaidoiries, Le SOCIETE1.) demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Bien que régulièrement convoqués PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont comparu ni en personne ni par mandataire aux audiences publiques. Les convocations ayant été notifiées à leur personne il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à leur égard, conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 11.953,33 € ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant 11.953,33 € avec les intérêts légaux sur la somme de 6.600 € à partir du 23 octobre 2024 et sur la somme de 5.353,33 € à partir du 19 février 2025, jusqu'à solde ;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 450 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.