N° 1349/24
du 13.11.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, treize novembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Amel HAMMAD, avocat, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch, venant en représentation de la société à responsabilité limitée ÉTUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN SÀRL, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf,

e t :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Bob PETESCH, avocat à la Cour, demeurant à Schieren.

==========

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 22 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 4 octobre 2024 à 09.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 2, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi 4 octobre 2024, l'affaire a été refixée à l'audience publique du mercredi, 30 octobre 2024 à 15.00 heures, où l'affaire a été utilement retenue et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Amel HAMMAD, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, comparant pour PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

Maître Bob PETESCH, comparant pour PERSONNE2.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Suivant requête déposée le 22 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir valider la résiliation extra-judiciaire du contrat de bail des parties du 8 août 2009, sinon en voir ordonner la résolution judiciaire,

- voir condamner PERSONNE2.) au déguerpissement des lieux occupés sans droit ni titre,

- voir condamner PERSONNE2.) aux frais d'expulsion,

- voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant de 1.000.- euros par jour, soit 33,34 euros par jour, sinon à tout autre montant à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal,

- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

À l'audience, PERSONNE1.) a réitéré sa demande telle qu'exposée dans sa requête.

PERSONNE2.) quant à elle, s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande de PERSONNE1.) et quant à la régularité de la résiliation extra-judiciaire du contrat de bail des parties du 8 août 2009.

Par rapport au fond, PERSONNE2.) a exposé que sa situation financière serait très précaire de sorte que sa recherche d'un nouveau logement s'avérerait difficile et qu'il conviendrait alors de lui accorder un certain délai à cette fin.

En outre, PERSONNE2.) a contesté le montant de l'indemnité d'occupation réclamée par PERSONNE1.) et a demandé à le voir réduire au montant de 700.- euros par mois.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 8 août 2009, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros.

Par courrier de son mandataire du 18 décembre 2023, PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat de bail des parties avec effet au 14 août 2024 au motif que les lieux loués seraient « *soumis à de profonds travaux de rénovation totale* ».

La forme et le délai de résiliation tels que prévus au contrat de bail des parties du 8 août 2009 ayant été respectés, la résiliation de PERSONNE1.) du 18 décembre 2023 est à déclarer valable.

Il convient partant, de constater que le contrat de bail des parties du 8 août 2009 a été valablement résilié le 18 décembre 2023 avec effet à la date du 14 août 2024.

Depuis le 14 août 2024, PERSONNE2.) occupe dès lors la maison sise à L-ADRESSE2.), sans droit ni titre.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) en condamnation au déguerpissement de PERSONNE2.) est à déclarer fondée, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Par rapport à la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation, il échet de relever que le bailleur est en droit de demander une telle indemnité si le locataire continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat tel qu'en l'espèce.

Étant donné que le bail n'existe plus, l'indemnité d'occupation n'est en principe pas calculée sur base du loyer stipulé dans le bail expiré, mais en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, sans les charges.

L'indemnité d'occupation 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.

Si le bailleur ne fournit pas d'éléments de nature à évaluer la valeur locative de l'immeuble comme en l'occurrence, l'indemnité d'occupation est fixée *ex aequo et bono* par le tribunal ou au moyen d'une expertise. Souvent, l'indemnité d'occupation est fixée au montant de l'ancien loyer (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 188 et 189, n° 226 et s.).

En l'espèce, eu égard aux différents éléments de la cause, le tribunal décide de fixer l'indemnité à payer mensuellement par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) pour l'occupation de sa maison sise à L-ADRESSE2.), au montant de 700.- euros.

En dernier lieu, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

En revanche, il n'y a cependant pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de bail des parties du 8 août 2009 a été valablement résilié avec effet à la date du 14 août 2024,

dit que depuis le 14 août 2024, PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans *un délai de 2 mois* à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.),

fixe l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE2.) à PERSONNE1.), à partir du 14 août 2024 jusqu'au déguerpissement effectif, au montant de 700.- euros par mois,

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **500.- euros**,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.