

Texte pseudonymisé

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

No. 775 / 23  
du 26 juin 2023

**Audience publique du lundi, vingt-six juin deux mille vingt-trois**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**entre :**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

*élisant domicile en l'étude de Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,*

**partie demanderesse,**

représentée par Maître Janete SOARES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Daniel BAULISCH, susdit,

**e t :**

**PERSONNE2.),** né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse,**

laissant défaut.

---

**Faits :**

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 mai 2023, la partie demanderesse fit citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du vendredi, 16 juin 2023, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Janete SOARES, représentante de la partie demanderesse, donna lecture de la citation introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience 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 24 mai 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de céans, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de prêt à usage immobilier entre parties, voir dire que PERSONNE2.) n'a aucun droit de résider à L-ADRESSE1.), voir ordonner son déguerpissement des lieux occupés par lui dans un délai de quinze jours à partir de la signification du jugement à intervenir, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser son déguerpissement forcé. La requérante réclame en outre contre PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 950.- euros ainsi que l'exécution provisoire du présent jugement.

Depuis le 11 juillet 2014, PERSONNE1.) serait propriétaire unique de la maison sise à ADRESSE1.). Le 26 avril 2023, le partenariat entre parties aurait été dissous, mais malgré de nombreuses tentatives de faire sortir PERSONNE2.), celui-ci refuserait de quitter la maison.

PERSONNE2.), quoique régulièrement cité à l'audience du 16 juin 2023, ne s'est ni présenté ni fait représenter à cette audience. La citation ne lui ayant pas été signifiée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard par application de l'article 79 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile.

Il résulte des faits établis par les débats tenus à l'audience et des pièces versées en cause qu'il n'existe pas de contrat de bail entre la propriétaire des lieux, PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il convient d'abord de déterminer si le juge de paix a été valablement saisi par voie de citation.

Sous le chapitre V intitulé « Du règlement des litiges », l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que « *la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3<sup>o</sup> du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause* ».

Or, conformément aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> (2) et (3), alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la

suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Comme les parties n'ont jamais été liées par l'une des conventions précitées, l'article 20 précité, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique pas, de sorte que c'est le mode de saisine normale de la justice de paix qui s'applique en l'espèce et c'est partant à bon droit que la demande a été introduite par voie de citation et elle est donc à déclarer recevable.

C'est encore à juste titre que la requérante fait état de la résiliation du contrat de prêt à usage afin d'établir que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre de sa maison.

Aucun courrier ni aucune mise en demeure sommant PERSONNE2.) de déguerpir de l'immeuble occupé par lui ne sont versés au dossier de sorte que la citation en justice vaut mise en demeure.

Il convient dès lors de faire droit à la demande de la requérante et d'ordonner le déguerpissement d'PERSONNE2.) de la maison sise à L-ADRESSE1.), dans un délai de 55 jours.

PERSONNE1.) requiert encore une indemnité de procédure.

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 300.- euros.

PERSONNE1.) sollicite également l'exécution provisoire sans caution 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.

En l'espèce, il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE2.) ayant succombé au litige, il est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la pure forme,

**constate** que le contrat de prêt à usage immobilier entre parties est résilié,

**dit** que PERSONNE2.) est actuellement à considérer comme occupant sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.),

partant,

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir de la maison sise à L-ADRESSE1.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **cinquante-cinq (55) jours** à partir de la signification du présent jugement,

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

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 300.- euros,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement,

**condamne** PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.