

Texte pseudonymisé

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

No. 1340/23
du 20 novembre 2023

Audience publique du lundi, vingt novembre deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Vicky BIGELBACH, avocat, en remplacement de Maître François TURK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

Maître Christian HANSEN, agissant en sa qualité de curateur de la succession vacante de feu **PERSONNE2.),** demeurant professionnellement à L-9125 Schieren, 86B, Route de Luxembourg,

partie défenderesse,

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

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 1^{er} septembre 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de

Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 27 octobre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.
L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Vicky BIGELBACH, représentante de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Le représentant de la partie défenderesse, Maître Bob PETESCH, fut entendu en ses explications.

Sur ce 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 requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 1^{er} septembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer Maître Christian HANSEN, agissant en sa qualité de curateur de la succession vacante de feu PERSONNE2.), devant le Tribunal de Paix de céans pour le voir condamner au paiement de la somme de 14.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de novembre 2016 à décembre 2017 et de la somme de 7.507,09.- euros à titre de frais engendrés pour l'enlèvement des biens de l'appartement et la remise en état de l'appartement.

Il a par ailleurs réclamé une indemnité de procédure de 250.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 27 octobre 2023, PERSONNE1.) a précisé que PERSONNE2.) serait décédé le 10 novembre 2016 à Diekirch dans l'appartement loué. Par jugement du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 30 novembre 2016, Maître Christian HANSEN aurait été nommé administrateur provisoire de la succession de feu PERSONNE2.), puis par jugement du même tribunal du 16 mai 2017 curateur de la succession vacante. L'appartement en cause aurait été scellé et il aurait été interdit à PERSONNE1.) d'y entrer jusqu'à décision contraire. Ce ne serait qu'au 16 août 2017 qu'il aurait été informé par le curateur qu'il pourrait y pénétrer et vider les lieux. L'appartement se serait trouvé dans un état lamentable.

La demande de PERSONNE1.) est ventilée comme suit :

- le montant de 350.- euros à titre de remplacement du frigo,
- le montant de 1.099,27.- euros à titre de frais de remplacement de la fenêtre de la véranda brisée par les pompiers,
- le montant de 320.- euros à titre de frais de nettoyage de tout l'appartement,
- le montant de 3.500.- euros à titre de frais de déménagement des affaires du défunt pour les amener à la déchetterie,
- le montant de 2.556,82.- euros à titre de travaux de peinture,

- le montant de 14 x 1.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de novembre 2016 à décembre 2017,
le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Christian HANSEN, agissant en sa qualité de curateur de la succession vacante de feu PERSONNE2.), a contesté les montants réclamés à titre de remplacement du frigo, de frais de nettoyage et de déménagement ainsi que de mise en peinture alors que le requérant ne verserait pas de pièce à cet égard. Le poste relatif au remplacement d'une fenêtre n'est pas contesté. En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, le principe n'est mis en cause mais le quantum alors qu'il estime que le propriétaire aurait recouvré la jouissance des lieux à partir du mois d'août 2017. La partie défenderesse s'est finalement encore opposée à l'octroi d'une indemnité de procédure.

1. Indemnités d'occupation pour les mois de novembre 2016 à décembre 2017 :

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Il y a également 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 (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 406, 2ème édition, 2000, Larcier).

Il y a dès lors lieu de retenir que PERSONNE1.) 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 150.- euros au titre de l'avance sur charges ne saurait lui être alloué dans le cadre de la fixation de l'indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) afin de rentrer dans ses frais devra dès lors établir un décompte séparé pour les charges locatives pour la période postérieure au 10 novembre 2016 jusqu'au 16 août 2017.

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a récupéré la jouissance de son bien en date du 16 août 2017 et que les lieux étaient encombrés d'objets personnels. Le tribunal admet

encore qu'un nettoyage des lieux s'imposait. Il n'est toutefois pas établi par les pièces versées en cause qu'une remise en peinture était indispensable ou que les lieux aient été dégradés d'une quelconque façon. Dès lors, le tribunal retient que PERSONNE1.) a droit à une indemnité d'occupation pour la période de novembre 2016 à août 2017, soit pendant 10 mois.

PERSONNE1.) peut dès lors faire valoir un montant de $10 \times 850 = 8.500.-$ euros.

2. Dommages-intérêts pour remplacement de fenêtre et de frigo, désencombrement, nettoyage et remise en peinture :

Il incombe au requérant de rapporter la preuve des dégâts allégués.

En l'occurrence, les dégâts à la fenêtre et les frais subséquents de remplacement à hauteur de 1.099,27.- euros sont incontestés et établis par la facture SOCIETE1.) du 13 juin 2018.

Pour les frais de désencombrement et de nettoyage, le principe de la demande n'est pas contesté mais aucune pièce n'a été versée à son appui. Dès lors, le tribunal décide d'allouer au requérant de ce chef une indemnisation évaluée ex aequo et bono à 1.500.- euros.

Concernant le remplacement du frigo, il n'est pas établi que celui-ci était justifié. De surcroît, aucune facture afférente n'est fournie de sorte qu'il y a lieu de rejeter ce volet de la demande.

La même conclusion s'impose pour les frais de remise en peinture.

Au vu de ces considérations, la demande est à déclarer fondée pour le montant de $(8.500 + 1.099,27 + 1.500=)$ 11.099,27.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

S'agissant d'une dette de la masse, il y a lieu de condamner Maître Christian HANSEN, ès-qualités de curateur de la succession vacante de feu PERSONNE2.), à payer à PERSONNE1.) le prédit montant.

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.

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité, la partie demanderesse est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

condamne Maître Christian HANSEN, ès-qualités de curateur de la succession vacante de feu PERSONNE2.), à payer à PERSONNE1.) le montant de 11.099,27.- euros avec les intérêts légaux à partir 1^{er} septembre 2023 jusqu'à solde ;

rejette la demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamne Maître Christian HANSEN, ès-qualités de curateur de la succession vacante de feu PERSONNE2.), aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.