

N° 544/24  
du 15.05.2024

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, quinze mai deux mille vingt-quatre**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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.), et

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses, *défendeur sur reconvention*,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

**PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant actuellement à D-ADRESSE2.), auparavant déclarée à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention*,

comparant par Maître Jessica RODRIGUES, avocat, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Schieren.

=====

**F A I T S :**

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu par le tribunal de céans en date du 22 juin 2023 sous le numéro 766/23, dont le dispositif est conçu comme suit:

« **Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande en la forme;

**donne acte** à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle;

**déclare** irrecevable la demande présentée par PERSONNE1.);

**déclare** recevable la demande formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.);

**déclare** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) partiellement fondée;

**annule** le contrat de bail conclu entre PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et portant sur une chambre sise à L-ADRESSE3.);

**dit** que PERSONNE2.) occupe actuellement les lieux sans droit ni titre;

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) à la somme de 250.- €, charges comprises, à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2022 ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à restituer à PERSONNE2.) les loyers versés;

*dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et en déboute;*

*refixe l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **mercredi, 4 octobre 2023 à 14.45 heures, salle 1,***

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

*réserve les frais. »*

\* \* \* \* \*

L'affaire a été appelée à l'audience du 4 octobre 2023 et refixée au 15 novembre 2023 pour continuation des débats. Après un autre report au 24 janvier 2024, elle a paru utilement en date du 20 mars 2024 où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Daniel BAULISCH, comparant pour la partie demanderesse, ainsi que Maître Jessica RODRIGUES, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, comparant pour la partie défenderesse, ont été entendus en leurs explications respectives.

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

### **le jugement qui suit :**

Revu le jugement rendu par ce tribunal en date du 22 juin 2023, ayant

- reçu la demande en la forme;
- donné acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle;
- déclaré irrecevable la demande présentée par PERSONNE1.);
- déclaré recevable la demande formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.);
- déclaré la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) partiellement fondée;
- annulé le contrat de bail conclu entre PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et portant sur une chambre sise à L-ADRESSE3.);
- dit que PERSONNE2.) occupe actuellement les lieux sans droit ni titre;
- condamné PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement,
- au besoin autorisé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les

formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

- fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) à la somme de 250.- € charges comprises, à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2022;
- condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à restituer à PERSONNE2.) les loyers versés;
- dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et en déboute;
- refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 4 octobre 2023 à 14.45 heures, salle 1,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;
- réservé les frais.

A l'audience publique, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) expose que l'huissier de justice a dû procéder au déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux loués en date du 6 novembre 2023. Elle réclame partant la condamnation de PERSONNE2.) aux montants de 1.877,34 € à titre de frais de déguerpissement, de 3.062,50 € à titre d'indemnités d'occupation correspondant à douze mois, soit le montant de (12 x 250.- €) 3.000.- € et à une semaine, soit le montant de 62,50 € intérêts légaux en sus. Elle sollicite encore l'allocation de la somme de 500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en soutenant avoir quitté les lieux en date du 18 juin 2023, date du jour de la remise des clés. Elle conclut reconventionnellement au paiement du montant de 2.350,06 € correspondant à un trop-payé suivant décompte versé en cause.

Il y a lieu de donner acte aux parties de leurs demandes respectives.

### La demande principale

Les parties sont en désaccord quant à la date de la reprise des lieux par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.). Tandis que celle-ci soutient qu'elle a dû charger un huissier de justice pour procéder au déguerpissement de PERSONNE2.), cette dernière affirme avoir quitté les lieux le 18 juin 2023.

Il est de principe que la restitution des lieux se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise des clés au propriétaire.

La preuve de la remise des clés incombe à l'occupante des lieux.

Face aux contestations de la partie demanderesse, PERSONNE2.), qui se borne à affirmer avoir déposé les clés sur la table, reste en défaut de prouver avoir restitué les clés avant le 6 novembre 2023, date du prétendu déguerpissement forcé de l'occupante. PERSONNE2.) est donc tenue au paiement des indemnités d'occupation allant jusqu'au 6 novembre 2023.

Il résulte toutefois des pièces versées que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a touché de la part des OFFICES ENSEIGNE1.) et ENSEIGNE2.) les montants suivants :

- 850.- € le 31 octobre 2022 avec la mention « loyer et charges novembre 2022 »
- 850.- € le 8 décembre 2022 avec la mention « loyer 12.2022 »
- 850.- € le 5 janvier 2023 avec la mention « loyer 01.2023 »
- 850.- € le 10 février 2023 avec la mention « loyer 02.2023 »
- 850.- € le 28 février 2023 avec la mention « loyer 03.2023 ».

Il s'ensuit que les indemnités d'occupation réclamées ont été intégralement payées avec un excédent même de (4.250.- € - 3.062,50 € =) 1.187,50 €

La demande afférente est partant à rejeter.

La requérante réclame en outre le remboursement des frais d'huissier causés par le déguerpissement forcé de PERSONNE2.), frais à hauteur de 1.827,34 €, se composant comme suit (cf. décompte de l'huissier de justice Patrick MULLER du 24 novembre 2023) :

- « commandement de quitter les lieux	175,34 €
- organisation de l'expulsion	348,00 €
- facture du serrurier	363,96 €
- procès-verbal de déguerpissement	633,72 €
- procès-verbal d'inventaire	<u>306,32 €</u>
TOTAL	1.582,26 €
TVA	<u>245,08 €</u>
TOTAL :	1.827,34 €»

Il y a lieu de constater que par jugement du 22 juin 2023, PERSONNE2.) a été condamnée à déguerpir des lieux loués, le tout aux frais de cette dernière.

Il s'ensuit que la partie demanderesse dispose dès lors d'un titre pour le recouvrement des frais liés au déguerpissement de l'occupante des lieux, y compris les frais occasionnés par le procès-verbal d'inventaire et les frais de serrurier, à condition qu'ils aient été effectivement engagés.

Comme le requérant dispose d'ores et déjà d'un titre exécutoire, la demande est sans objet.

### La demande reconventionnelle

PERSONNE2.) expose avoir quitté les lieux en date du 18 juin 2023 et avoir payé le montant de 4.250.- € à titre d'indemnités d'occupation. Au vu du montant mensuel de 250.- € auquel l'indemnité d'occupation mensuelle a été fixée par le tribunal dans le jugement du 22 juin 2023 et ce à partir du mois de novembre 2022, elle réclame le remboursement du montant de 2.350.- €

Il y a tout d'abord lieu de constater qu'il résulte des développements faits ci-avant que PERSONNE2.) reste devoir des indemnités d'occupation échues jusqu'au 6 novembre 2023.

Ensuite, le tribunal rappelle que l'action en répétition de l'indu est celle qui est ouverte à la personne qui a effectué un paiement alors qu'elle n'était pas débitrice, en vue de reprendre la somme qu'elle a versée entre les mains de celui qui l'a reçue.

Il ressort toutefois des avis de débit versés en cause que les loyers/indemnités d'occupation ont été payés par l'OFFICE SOCIAL. A défaut d'avoir réglé les montants dont le remboursement est sollicité, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) est à rejeter.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure n'est pas justifiée, la condition d'iniquité faisant défaut.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme;

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement des indemnités d'occupation échues jusqu'au 6 novembre 2023 et l'en **déboute**;

**déclare non fondée** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et l'en **déboute**;

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

**fait** masse des frais et dépens et les **impose** pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et pour moitié à PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur 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.