

N° 864/24
du 10.07.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix juillet 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.), fonctionnaire communal, ayant demeuré à L-ADRESSE1.), et demeurant actuellement à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), **veuve PERSONNE3.)**, sans état connu, ayant demeuré à L-ADRESSE2.), et demeurant actuellement à L-ADRESSE3.), et

PERSONNE4.), sans état connu, ayant demeuré à L-ADRESSE2.), et demeurant actuellement à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Janete SOARES, avocat, en remplacement de Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 22 février 2021 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, 7 mai 2021 à 10.00 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 7 mai 2021 l'affaire fut fixée au mercredi, 22 septembre 2021, pour plaidoiries.

Après une multitude de reports successifs, l'affaire parut utilement à l'audience publique du mercredi, 15 mai 2024 où les débats eurent lieu comme suit:

Maître Joëlle CHOUCROUN, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Janete SOARES, en remplacement de Maître Daniel BAULISCH, comparant pour les parties défenderesses, fut entendue en ses développements et réponses.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 22 février 2021, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir dire que les parties sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2021 de l'immeuble, sis à L-ADRESSE2.), de les condamner à déguerpir des lieux occupés, de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle de l'immeuble à compter du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au départ effectif des occupantes à 3.396.- € et de condamner les parties solidairement sinon in solidum sinon chacune pour sa part au paiement du montant de 3.396.- € par mois, soit à la date du dépôt de la requête au montant de 6.792.- €

Il a encore demandé à voir dire que l'attitude adverse lui a occasionné un préjudice qui s'établit comme suit :

« - le montant des acomptes payés pour les travaux à réaliser et qui ne peuvent être réalisés en raison de la présence des vendeurs dans l'immeuble vendu,

- l'indemnité d'occupation que la partie requérante devra payer à son propre propriétaire en raison de son départ tardif (départ tardif dû à l'occupation indue de la maison de ADRESSE2.) par les parties adverses) soit au minimum de EUR 100.- / jour à compter du 1^{er} mars 2021, jusqu'au jour de son départ effectif (après réalisation des travaux prévus, avec un minimum de deux mois – durée prévisible des travaux envisagés) sinon le montant du loyer à payer par le requérant à un tiers en raison du maintien dans les lieux des parties adverses après le 31/12/2020 ; avec un minimum de EUR 3.000.- / mois (100 x 30 jours),
- l'indemnité due pour le stockage des affaires de la partie requérante dans l'attente de l'occupation de son immeuble avec un minimum de EUR 50.- /jour ».

Il a finalement sollicité l'allocation de la somme de 2.500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose qu'il a acquis un immeuble sis à L-ADRESSE2.), suivant acte de vente du 1^{er} octobre 2020 de PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), et de PERSONNE4.), que les parties avaient fixé l'entrée en jouissance au 1^{er} janvier 2021, mais que les parties PERSONNE3.) se sont maintenues dans les lieux vendus au-delà du 1^{er} janvier 2021. Il soutient que PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), et PERSONNE4.) sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre.

Suivant le dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) réclame les montants suivants :

I) indemnité d'occupation mensuelle/parties adverses : janvier, février, augmenté de 2 mois	13.584.- €
II) indemnité d'occupation mensuelle / partie requérante : 1 ^{er} mars au 30 avril 2021 : deux mois	6.000.- €
III) indemnité de stockage/ partie requérante 1 ^{er} mars au 30 avril 2021 : deux mois	3.000.- €
IV) montants des acomptes payés pour les travaux (cf. décompte produit)	<u>37.200.-€</u>
TOTAL :	59.784.-€

Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

A l'audience publique, PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), et PERSONNE4.) soulèvent, à titre liminaire, l'irrecevabilité de la demande présentée par voie de requête en faisant valoir qu'en matière d'occupation sans droit ni titre la demande doit être introduite par voie de citation.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation qui n'est pas la suite d'une convention, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

En ce qui concerne la saisine du juge de paix, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix et la saisine par requête est dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

L'article 20, figurant sous le chapitre V, de la loi 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° 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 ».

L'article 1^{er} (2) de cette loi dispose que « sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat ».

L'article 1^{er} in fine précise encore que « toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f), et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables. ».

En l'espèce, les parties n'avaient pas conclu de bail, écrit ou verbal, ou de convention visée aux articles 1^{er} a), e), f), g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation de sorte que l'article 20 de cette loi ne s'applique pas.

La jurisprudence récente retient que les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation (cf. TAL 3^{ième} 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle ; TAL 3^{ième} 14 mars 2023 n° TAL-2022-04649 du rôle ; TAL 3^{ième} 23 mai 2023 n° TAL-2023-01493 ; JPL 8 février 2024 L-CIV-704/23 ; JPE 19 janvier 2024 E-BAIL-540/23 et E-CIV-360/23 ; JPE 2 février 2024 E-BAIL-396/24).

En effet, pour ces demandes, le législateur n'a pas prévu de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête. A défaut d'une telle disposition dérogatoire, les demandes en paiement d'indemnités d'occupation qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail doivent être introduites suivant le droit commun, à savoir par citation.

Il s'ensuit que la demande introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

Par ces motifs :

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

déclare irrecevable la requête déposée le 22 février 2021;

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

laisse les frais à charge de PERSONNE1.).

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.