

N° 867/24  
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

I  
e n t r e :

**L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK**, établie en sa maison communale à L-9087 Ettelbrück, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur communal,

partie demanderesse,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse,

comparant en personne;

II  
e n t r e :

**L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK**,  
établie en sa maison communale à L-9087 Ettelbrück, Place de l'Hôtel de Ville,  
représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,  
poursuites et diligences de son receveur communal,

partie demanderesse suivant un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de  
Diekirch du 23 mai 2024,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, en remplacement de Maître Jean-  
Luc GONNER, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant en personne.

=====

**FAITS :**

**I)** Suivant une requête déposée en date du 26 avril 2024 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 juin 2024 à 09.30 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.

**II)** Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER du 23 mai 2024, la partie demanderesse préqualifiée fit citer la partie défenderesse préqualifiée à comparaître à l'audience publique du vendredi, 7 juin 2024 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 7 juin 2024, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Michael WOLFSTELLER, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet des deux affaires et ses moyens.

Le défendeur PERSONNE1.), personnellement présent, fut entendu en ses réponses.

Sur ce le tribunal prit les affaires 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 26 avril 2024, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour déclarer ce dernier occupant sans droit ni titre de l'appartement, sis à L-ADRESSE1.), voir ordonner son déguerpissement avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef et voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 650.- €par mois à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023 jusqu'à la date de son départ effectif du logement. Elle a, en outre, sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- €sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER du 23 mai 2024, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant ce tribunal pour déclarer ce dernier occupant sans droit ni titre de l'appartement, sis à L-ADRESSE1.), voir ordonner son déguerpissement et condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 650.- €par mois à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023 jusqu'au départ effectif du logement. Elle a, en outre, sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- €sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles et d'y statuer par un seul et même jugement.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK expose qu'au courant du mois de juillet 2015 le collège de bourgmestre et échevins de la VILLE D'ETTELBRUCK avait autorisé, à titre exceptionnel, PERSONNE1.), lequel ne remplissait pas la condition d'âge pour l'obtention d'un logement, à habiter dans l'appartement pour personnes âgées, mis à disposition de sa mère, PERSONNE2.).

Malgré l'engagement formel de PERSONNE1.) de libérer les lieux au moment du décès de PERSONNE2.), le défendeur continue à habiter dans l'appartement.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK soutient que PERSONNE1.) serait à considérer comme occupant sans droit ni titre et elle conclut à son déguerpissement.

PERSONNE1.) déclare être à la recherche d'un nouveau logement.

Il est constant en cause que par contrat du 24 décembre 2007, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK a mis à disposition d'PERSONNE2.) un logement pour personnes âgées au centre ENSEIGNE, sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un prix de pension mensuel de 400.- € ainsi que d'une avance mensuelle pour frais communs et frais de chauffage de 74,37 €

Par déclaration signée en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015, PERSONNE1.) a confirmé avoir pris connaissance qu'il peut habiter à titre tout à fait exceptionnel avec sa mère PERSONNE2.) vu l'état de santé fragile de cette dernière et qu'il doit quitter le logement « qu'occupe ma mère en tant que locataire au moment où elle partira de son adresse actuelle ».

Il y a lieu de relever que les logements mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par les communes en vertu des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> paragraphe (3) g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, comme en l'occurrence l'appartement sis à L-ADRESSE1.), ne tombent pas sous le champ d'application de ladite loi.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) ne peut pas invoquer l'article 13 de la loi du 21 septembre 2006 prévoyant la continuation du bail au profit des descendants qui vivaient en communauté domestique depuis au moins six mois à la date du décès et qui avaient déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

L'occupation des lieux par PERSONNE1.), dictée par des circonstances objectives et temporaires, à savoir permettre à celui-ci d'habiter auprès de sa mère eu égard à l'état de santé fragile de cette dernière, doit être qualifiée de convention d'occupation précaire. En effet, l'accord de volonté d'héberger une personne pendant un certain temps est à qualifier d'occupation précaire lorsqu'il trouve sa raison d'être dans la volonté non dissimulée des parties de résoudre des difficultés temporaires réelles de l'une des parties.

Les relations entre parties ayant été qualifiées, il y a lieu à présent d'examiner si l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK a valablement introduit sa demande par voie de requête ou citation.

En l'espèce, les parties n'avaient pas conclu de bail, écrit ou verbal, et la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne s'applique pas.

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.

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<sup>ième</sup> 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle ; TAL 3<sup>ième</sup> 14 mars 2023 n° TAL-2022-04649 du rôle ; TAL 3<sup>ième</sup> 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).

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

En l'occurrence, la convention d'occupation précaire a pris fin le 31 mars 2023 de sorte que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la signification du jugement.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK sollicite encore la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme mensuelle de 650.- € à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023 jusqu'au départ effectif de PERSONNE1.) du logement.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant dans les lieux. L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des lieux, 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 occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties pouvant cependant démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Dans une lettre du 14 mars 2024, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK a reproché à PERSONNE1.) de ne pas « continuer à payer

le loyer convenu entre la commune et votre mère de sorte que le solde de loyer, à ce jour, s'élève déjà à 7.500 €».

Il ressort de cette lettre que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK a réclamé le montant de 7.500.- € pour l'occupation de l'appartement pendant la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2023 jusqu'au mois de mars 2024, ce qui correspond à une indemnité mensuelle de 625.- € charges comprises.

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle reduite au même montant que celui qui a été retenu par la demanderesse dans la lettre du 14 mars 2024, soit à la somme mensuelle de 625.- €(pour l'occupation des lieux et les avances sur charges) et ce à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

#### **Par ces motifs :**

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

**ordonne** la jonction des rôles introduites par requête du 26 avril 2024 (D-BAIL n° 113/24) et par citation (D-CIV-59/24) du 23 mai 2024;

**déclare** irrecevable la requête déposée le 26 avril 2024;

**déclare** recevable la citation du 23 mai 2024;

**déclare** la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK fondée;

**dit** que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.);

**condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 2 mois à partir de la signification du présent jugement,

au besoin, **autorise** l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK à faire expulser PERSONNE1.) et tous ceux qui occupent les lieux

de son chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

**fixe** l'indemnité d'occupation à **625.- €** par mois à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023;

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

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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.