

N° 910/24
du 16.07.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du seize 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 Marc BECKER, 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,

laissant défaut;

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 12 juin 2024,

comparant par Maître Marc BECKER, 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,

laissant défaut.

=====

F A I T S :

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 1 juin 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.) ne fut pas présent ou représenté.

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

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 PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.), et ordonner son déguerpissement. 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 12 juin 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.), et ordonner son déguerpissement. 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.

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqué par le greffe, ne s'est pas présenté ni fait représenter à l'audience du 5 juillet 2024 à laquelle l'affaire introduite par requête a été refixée à sa demande.

Il ne ressort cependant pas de l'avis de réception de la convocation que la citation pour l'audience du 5 juillet 2024 a été remise à personne de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE1.) concernant l'affaire introduite par citation.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK expose avoir donné en location à PERSONNE2.) un logement réservé aux personnes âgées ayant au moins 65 ans et étant domiciliées depuis 10 ans sur le territoire de la

commune, cette dernière étant décédée en date du 1^{er} janvier 2024. Il s'est avéré que PERSONNE2.) avait hébergé PERSONNE1.), né le DATE1.).

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK affirme partant que ce dernier occupe cet appartement sans autorisation et qu'elle a sommé PERSONNE1.) de quitter cet appartement pour le 31 mars 2024.

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

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^{er} 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.

En l'occurrence, PERSONNE1.) a été hébergé par PERSONNE2.) sans l'accord de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK. Il occupe partant les lieux sans disposer d'aucun droit ni titre.

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.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement 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^{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).

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, il convient de constater que le défendeur occupe les lieux sans droit ni titre et que la demande en déguerpissement est dès lors à déclarer fondée et justifiée.

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 quarante jours à partir de la signification du présent jugement.

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 par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles introduites par requête du 26 avril 2024 (D-BAIL n° 112/24) et par citation (D-CIV-70/24) du 12 juin 2024;

déclare irrecevable la requête déposée le 26 avril 2024;

déclare recevable la citation du 12 juin 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 40 jours 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;

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.