

Audience publique du 24 octobre 2018

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

A.), demeurant à L-(...),

partie demanderesse, comparant par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à Esch-sur-Alzette,

et :

B.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse, défaillante.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 juin 2018 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 13 juillet 2018, lors de laquelle l'affaire fut fixée au 12 octobre 2018.

Lors de cette audience, l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 21 juin 2018 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **A.)** fait convoquer **B.)** à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre, pour fixer l'indemnité d'occupation à 1.300 €, pour entendre condamner la partie défenderesse à payer à la requérante la somme de 3.900 € à titre d'indemnité d'occupation pour les mois d'avril, mai et juin 2018 et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

A.) se réserve tous autres droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

Prétentions des parties

A l'appui de sa demande A.) expose qu'elle est propriétaire d'un immeuble sis à (...) et que « B.) occupe l'immeuble sur base d'une convention qui liait les parties, que cette convention se caractérisait par l'absence d'écrit et de prix, par l'état de nécessité de la partie défenderesse et par la volonté de la partie demanderesse de lui fournir un soutien provisoire, qu'il en découle que la convention entre parties ne s'analyse pas en un prêt d'usage, mais en une convention d'occupation précaire. ».

A.) fait valoir que la convention entre parties a valablement pris fin par lettre de résiliation du 13 mars 2018, que B.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 31 mars 2018 et que l'indemnité d'occupation est à fixer au montant de (1/12 de 5% de 320.000) = 1.300 €.

A l'audience des plaidoiries, A.) insiste que le contrat de bail conclu entre parties devait seulement permettre à B.) de se reloger et elle insiste sur le fait que B.) était parfaitement conscient de devoir quitter les lieux pour le 31 mars 2018 au plus tard.

Le tribunal retient à titre préliminaire que la qualification que les parties ont elles-mêmes donnée à leur relation contractuelle ne lie pas le juge. Il est en effet de principe que le juge est amené à qualifier un contrat en se basant sur la volonté réelle et la commune intention des parties.

La notion de prêt n'épuise pas totalement la question des occupations conférées à titre gracieux et il y a lieu de qualifier le contrat entre parties de convention d'occupation précaire lorsque l'occupation est conférée à titre de service d'ami (cf. La convention d'occupation précaire et son application jurisprudentielle, J.-P. Pizzio : no 3, dans JCP. I. 1980, doctrine no 2975).

La convention d'occupation précaire est un contrat innomé (...) qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant (...) dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments (cf. Les Nouvelles : Le louage de choses no 47).

La simple occupation exclut alors toute convention locative pour autant qu'elle ne tende pas à éluder la protection légale accordée aux locataires.

« L'hébergement » peut se distinguer du bail, selon plusieurs critères : *la gratuité ; la nécessité ; la précarité*, qui peut être déduite du manque de stabilité, ou *la préexistence éventuelle d'un lien de parenté* ou d'autorité entre parties.

Quoi qu'il en soit, la parfaite validité d'une occupation précaire, non assimilable au bail, est admise par la jurisprudence, notamment par la Cour de cassation, aux

termes de plusieurs arrêts, lorsqu'elle est sincère, et n'a pas pour but de tourner les lois de protection réservées à certains locataires.

S'il apparaît que l'occupation précaire a été accordée en toute bonne foi, et non en vue de violer une législation protégeant les intérêts du preneur, elle échappe aux lois protégeant celui-ci; tel est le cas, si l'occupation précaire s'explique en raison de la volonté non dissimulée des parties de résoudre des difficultés temporaires réelles.

Il convient dès lors de qualifier la convention signée par les parties de convention d'occupation précaire.

Il y a lieu de retenir que la convention d'occupation précaire a pris fin au 31 mars 2018, de sorte que **B.)** est à qualifier d'occupant sans droit ni titre à partir de cette date.

Au vu des développements qui précèdent, la demande de **A.)** tendant au déguerpissement de **B.)** est à déclarer fondée, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Eu égard au fait que **B.)** était depuis le début de l'occupation précaire conscient qu'il devait quitter les lieux un jour, il n'y a pas lieu de lui accorder un délai de déguerpissement dépassant le délai de 15 jours.

La demande de **A.)** tendant à se voir accorder une indemnité d'occupation à partir du mois d'avril 2018 est à déclarer justifiée ; ce montant se confondant généralement avec le loyer proprement dit à l'exclusion des avances sur charges.

Au vu du fait que l'appartement est occupé par les deux parties il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de $(1.300 : 2) = 650$ €.

La demande de **A.)** en condamnation de **B.)** à lui payer une indemnité d'occupation est à déclarer fondée pour le montant de $(650 \times 7) = 4.550$ € correspondant à l'indemnité d'occupation pour les mois de d'avril à octobre 2018 inclus.

Bien que régulièrement convoqué, **B.)** n'a comparu ni en personne ni par mandataire aux audiences publiques des 13 juillet 2018 et 12 octobre 2018. La convocation n'ayant pas été notifiée à sa personne il y a lieu de statuer par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de **B.)**, contradictoirement à l'égard de la partie demanderesse et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

qualifie le contrat conclu entre parties de convention d'occupation précaire ;

constate que **B.)** est occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} avril 2018 ;

fixe l'indemnité d'occupation à 650 € par mois ;

dit fondée la demande de **A.)** pour le montant de 4.550 € à titre d'indemnités d'occupation pour la période allant du mois d'avril au mois d'octobre 2018 inclus ;

condamne **B.)** à payer à **A.)** la somme de 4.550 €;

condamne **B.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 15 jours après la notification du présent jugement ;

au besoin autorise la requérante à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Tom ZAHNER, qui ont signé le présent jugement.