

Audience publique du 5 décembre 2014

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 :

AAAAAAA Fernand,

demandeur, comparant par Maître Koen DE VLEESCHAUWER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

BBBBBBB,

défendeur, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 octobre 2014 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 20 novembre 2014, lors de laquelle elle fut utilement retenue, le mandataire de AAAAAAA et BBBBBBB furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête en déguerpissement déposée le 28 novembre 2013 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAA a fait convoquer BBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de demandes d'expulsion en vertu de l'article 3 du nouveau code de procédure civile pour voir dire qu'il est occupant sans droit ni titre et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

AAAAAAA a encore requis la condamnation de BBBBBBB à lui payer le montant de 150 € par mois à titre de frais de l'immeuble pour la période allant du mois d'octobre 2012, sinon du 17 octobre 2013, sinon à partir de la requête jusqu'à son départ effectif.

AAAAAAA a en outre requis la condamnation de BBBBBBB à lui payer une indemnité d'occupation de 600 € par mois pour la même période, ainsi que le montant de 300 € par mois à partir du 1^{er} novembre 2012 à titre de dédommagement pour la privation de son droit de jouissance du logement.

AAAAAAA a finalement requis la condamnation deBBBBBBB au paiement des frais de remise en état des pièces qu'il occupe à titre privatif et en commun et ceci conformément à un devis à produire après son déguerpissement, il a sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation deBBBBBBB à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il s'est réservé tous autres droits, dus, moyens et actions.

Dans son jugement no 1107/14 rendu le 24 avril 2014 le tribunal de paix a constaté que AAAAAAA etBBBBBBB sont liés par un contrat de prêt à usage à durée indéterminée et dit qu'en conséquenceBBBBBBB n'est pas à considérer comme occupant sans droit ni titre. Il s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande de AAAAAAA tendant au déguerpissement deBBBBBBB et pour connaître des demandes de AAAAAAA en allocation d'une indemnité d'occupation, de frais, de dommages et intérêts et d'indemnité de procédure. Il a encore dit non fondée la demande deBBBBBBB tendant à l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par requête en déguerpissement déposée en date du 13 octobre 2014 AAAAAAA fait convoquerBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de demandes d'expulsion pour voir dire que suite à la résiliation du contrat de prêt à usageBBBBBBB est occupant sans droit ni titre et pour voir condamnerBBBBBBB à quitter les lieux occupés dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, cette condamnation assortie d'une astreinte de 100 € par jour à partir de la notification du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement effectif.

AAAAAAA requiert encore la condamnation deBBBBBBB à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 600 €, ainsi qu'une participation aux frais communs de 150 € par mois à partir de la résiliation du contrat de prêt jusqu'à la libération effective et la remise en état des lieux occupés.

Il demande encore au tribunal d'ordonner qu'un état des lieux soit fait et qu'il soit procédé à la remise en état des lieux aux frais deBBBBBBB.

Finalement AAAAAAA sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation deBBBBBBB à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAAA expose qu'il est usufruitier exclusif de la maison sise à, depuis le 27 janvier 2011, date du décès de sa compagne CCCCCC qui lui a légué par testament l'usufruit sur tous ses biens mobiliers et immobiliers.

Il fait valoir queBBBBBBB s'est installé de fait dans la maison sise à, installation qualifiée par le jugement précité du 24 avril 2014 de prêt à usage.

AAAAAAA ajoute que depuis le dépôt de sa requête en déguerpissement le 28 novembre 2013, il souhaite le départ deBBBBBBB, de sorte qu'il a résilié moyennant

lettre recommandée du 15 juin 2014 le prêt à usage et demandé la libération des lieux pour le 1^{er} septembre 2014.

BBBBBBB explique que la maison est divisée en quatre parties : un local commercial au rez-de-chaussée, deux studios au 1^{er} étage et les lieux qu'il occupe au 2^e étage avec les combles (grenier).

Il critique la demande de AAAAAAA dans la mesure où il fait valoir que ce dernier aurait vécu au premier étage de la maison précitée et non pas au 2^e étage et au grenier. Par ailleurs, il aurait été convenu qu'il n'avait rien à payer pour l'occupation du 2^e étage et du grenier qu'il avait aménagés à l'époque à ses propres frais et avec l'aide de ses amis. BBBBBB donne à considérer que depuis 1996 AAAAAAA n'aurait plus du tout vécu dans la maison pour avoir déménagé au Sud de la France et qu'en 2013 il aurait vécu à Luxembourg-Ville.

BBBBBBB ajoute que AAAAAAA est apparu à plusieurs reprises en plein milieu de la nuit pour lui demander de l'héberger sans s'être auparavant annoncé, raison pour laquelle il aurait fait changer la serrure de son appartement.

BBBBBBB conteste par conséquent tous les chefs de la demande de AAAAAAA.

BBBBBBB est néanmoins d'accord à quitter les lieux dans l'hypothèse où le tribunal allait prendre une décision en ce sens, tout en demandant un délai raisonnable.

Motifs de la décision :

Tel que précisé dans son jugement no 1107/14, le prêteur peut résilier le contrat de prêt à usage à tout moment moyennant un délai de préavis raisonnable.

Il ressort des pièces versées en cause que AAAAAAA a résilié le prêt à usage le liant à BBBBBB par simple courrier du 15 juin 2014 avec effet au 1^{er} septembre 2014.

La régularité de cette résiliation n'est pas contestée par BBBBBB.

Or, le tribunal considère qu'il y a lieu de retenir comme délai raisonnable un délai de six mois eu égard au fait que BBBBBB a vécu dans les lieux occupés depuis 1996, de sorte que le prêt à usage viendra à expiration seulement le 15 décembre 2014.

Il convient dès lors de faire droit à la demande de AAAAAAA à voir condamner BBBBBB à quitter les lieux, sauf à lui accorder un délai jusqu'au 15 janvier 2015 pour ce faire.

Au vu des développements qui précèdent, BBBBBB n'est à considérer comme occupant sans droit ni titre qu'à partir du 16 décembre, de sorte que les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et d'une part des frais communs est à rejeter.

La demande de AAAAAAA à voir condamner BBBBBB à payer l'indemnité d'occupation jusqu'à son déguerpissement effectif est à déclarer irrecevable pour constituer une demande future.

Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande de AAAAAAA à voir ordonner qu'un état des lieux de sortie soit fait et à voir condamner BBBBBBB à remettre les lieux en bon état à ses frais eu égard au fait qu'en l'espèce les parties ne sont pas liées par un contrat de bail.

Au vu de l'issue du présent litige, les demandes de AAAAAAA tendant à l'exécution provisoire du présent jugement et à la condamnation de BBBBBBB à lui payer une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit les demandes de AAAAAAA en la forme ;

constate la résiliation du prêt à usage ayant lié les parties ;

dit que le délai de préavis expirera le 15 décembre 2014 ;

dit que BBBBBBB sera à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 16 décembre 2014 ;

condamne BBBBBBB à **déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard le 15 janvier 2015** ;

au besoin **autorise** le requérant 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,

dit **non fondées** les demandes de AAAAAAA à voir condamner BBBBBBB à lui payer une indemnité d'occupation et une part des frais communs à partir du 15 juin 2014 ;

dit **irrecevable** la demande de AAAAAAA à voir condamner BBBBBBB à lui payer une indemnité d'occupation et une part des frais communs jusqu'au déguerpissement effectif ;

dit **non fondée** la demande de AAAAAAA à voir ordonner qu'un état des lieux soit fait et qu'il soit procédé à la remise en état des lieux aux frais de BBBBBBB ;

dit **non fondées** les demandes de AAAAAAA en exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution et en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à AAAAAAA et pour moitié à BBBBBBB.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES