

Audience publique du 3 janvier 2020

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, (...)

partie demanderesse, comparant par Maître Laura ARPETTI, en remplacement de Maître Léon GLODEN, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société AA, établie et ayant son siège social à (...),

partie défenderesse, comparant par Maître David GROSS, en remplacement de Maître Alain GROSS, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 18 avril 2019 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 17 mai 2019, date à laquelle l'affaire fut fixée au 6 décembre 2019.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 18 avril 2019 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg a fait convoquer la société AA à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir condamner la défenderesse à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir, pour voir ordonner le déguerpissement des lieux par la partie défenderesse avec tous ceux qui occupent les lieux et faute de ce faire dans un délai imparti, les voir expulser par la force publique et pour les voir condamner à payer une indemnité de 7.000.- euros par mois d'occupation sans droit ni titre à partir de la sommation de déguerpir envoyée par l'Etat en date du 9 octobre 2018, sinon à partir

de la présente requête, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement effectif. Le requérant sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'il est propriétaire d'un immeuble sis à (...), inscrit au cadastre de la Commune de (...), section B de (...) sous le numéro cadastral n°(...), place (occupée), lieu-dit : « (...) », d'une contenance d'un hectare 55 ares et 57 centiares que la société AA occupe sans droit ni titre.

Il explique que par un contrat de superficie du 28 novembre 1991 (la « Convention »), l'Etat a concédé à la société BB un droit de superficie s'étendant sur le prédit terrain qui se situe dans la zone d'activités économiques nationale « (...) » à (...). L'Etat fait valoir que pour diverses raisons, il a dû dénoncer la Convention au 4 octobre 2005 et assigner la société BB en résiliation judiciaire de la Convention.

Par jugement du (...), confirmé en appel par un arrêt du (...), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aurait constaté que la Convention a été valablement dénoncée par l'Etat en date du 4 octobre 2005 et que cette dénonciation a entraîné le transfert de la propriété de l'immeuble construit par la société BB sur le prédit terrain domanial à l'Etat. Le dispositif du jugement du (...) aurait été transcrit au Bureau de Conservation des Hypothèques, de sorte que l'Etat est propriétaire tant du sol que de l'immeuble y érigé.

Le requérant soutient qu'en date du 21 juin 2007, un contrat de bail (le « Contrat de bail ») a été signé entre la société BB et une société dénommée CC moyennant paiement d'un loyer annuel de 30.000.- euros. Ledit Contrat de bail aurait précisé que « *Ce droit de superficie a été dénoncé par l'Etat et un procès à ce sujet est en cours devant les Tribunaux. CC déclare expressément connaître les tenants et aboutissants de cette procédure et sait qu'elle encourt le risque de devoir libérer les lieux si l'Etat sort gagnant du procès en cours. CC renonce expressément à demander des dommages et intérêts si sa jouissance serait troublée du fait de l'Etat.* »

L'Etat précise que la société CC a été déclarée en état de faillite par jugement du (...).

Il affirme qu'actuellement la société AA prétend être le preneur au titre du Contrat de bail alors qu'elle n'est partie à aucun contrat. Il fait valoir qu'il est exclu que la société AA ait conclu un quelconque contrat de bail ni avec la société BB ni avec l'Etat. Il donne à considérer que la société AA et la société CC constituent deux personnalités juridiques différentes et qu'il n'existe aucune relation contractuelle entre la société BB et la société AA, voire entre l'Etat et la société AA.

L'Etat explique que par courrier recommandé avec accusé de réception et courrier simple du 9 octobre 2018, il a sommé la société AA à déguerpir des lieux endéans un délai de trois mois à partir du 1^{er} novembre 2018, c'est-à-dire au 1^{er} février 2019 au plus tard. Jusqu'à ce jour, la société AA refuserait cependant de quitter les lieux. Le requérant fait valoir qu'en l'absence de relation contractuelle, la société AA est occupante sans droit ni titre à l'égard de l'Etat.

A l'audience des plaidoiries du 6 décembre 2019, l'Etat maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Il précise que l'immeuble litigieux est un hall industriel de 3.000 m² qui sert de dépôt pour des marchandises.

La société AA explique qu'il y a eu beaucoup de discussions entre parties et que l'Etat ne saurait en l'espèce nier que la société AA s'est substituée à la société CC suite à la faillite de cette dernière. Elle soutient que les deux sociétés ont été constituées par DD , qu'elles ont le même siège social et le même objet social. Elle affirme qu'il y a toujours eu un accord entre parties à ce que la société AA puisse rester dans les lieux.

Elle fait valoir qu'en 1991, la société BB a fait ériger un immeuble très banal sur le terrain litigieux qui devait initialement servir à des fins de pisciculture. Dans la mesure où les frais d'eau se sont avérés trop élevés, l'immeuble aurait été loué par la société BB à la société CC pour un loyer annuel modique de 30.000.- euros jusqu'à la fin de l'année 2020. Il aurait été convenu entre parties qu'en contrepartie du loyer peu élevé, la société CC rénove l'immeuble.

La défenderesse fait valoir que l'Etat a toujours toléré l'occupation de l'immeuble par la société AA suite à la faillite de la société CC . Elle ne conteste pas qu'elle ne paie actuellement pas de loyer, mais elle donne à considérer qu'au vu des importants investissements qu'elle a effectués pendant les dernières années, l'Etat dispose maintenant d'un hall flambant neuf. Elle conteste dès lors être occupante sans droit ni titre et elle s'oppose à voir ordonner son déguerpissement. Elle soutient par ailleurs qu'il est matériellement impossible de vider le hall dans un délai de quinzaine tel que requis par l'Etat.

En ce qui concerne la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation, elle soutient qu'il y a eu accord entre parties d'une occupation gratuite en contrepartie des investissements effectués par la société AA. A titre subsidiaire, elle demande à ce que le tribunal retienne le montant de 30.000.- euros initialement fixé entre la société BB et la société CC .

Elle demande encore au tribunal d'ordonner une comparution des parties afin d'expliquer la situation. Elle s'oppose formellement à ce que le tribunal ordonne l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle conteste l'indemnité de procédure sollicitée par l'Etat.

A titre tout à fait subsidiaire, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six à huit mois. Elle estime qu'un tel délai est nécessaire pour faire déménager la masse d'objets stockés à l'intérieur du hall.

L'Etat réplique en faisant valoir que la société CC et la société AA sont deux entités juridiques différentes et qu'il y a seulement eu un contrat de bail entre la société BB et la société CC , qui est en état de faillite depuis le (...). L'Etat précise que ce contrat de bail indiquait expressément que la société CC risquait de se faire expulser des lieux si l'Etat sort gagnant du procès en cours avec la société BB et que c'est en raison de cette incertitude que le bail avait été conclu pour un prix dérisoire de 30.000.- euros par année. L'Etat conteste formellement qu'il y ait eu une tolérance ou un quelconque accord entre parties en vertu duquel la société AA puisse gratuitement occuper les lieux jusqu'à la fin du bail initialement conclu entre la société BB et la société CC.

L'Etat donne à considérer que la société AA ne rapporte pas le moindre élément de preuve à l'appui de ses affirmations et que la société AA occupe les lieux sans payer la moindre contrepartie. Elle fait valoir que depuis l'issue de la procédure judiciaire dirigée contre la société BB , à savoir le 11 janvier 2017, la société AA sait qu'elle doit quitter les lieux.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que la société AA occupe depuis plusieurs années un hall industriel érigé sur un terrain domanial situé à (...), inscrit au cadastre de la Commune de (...), section B de (...), à savoir parties des numéros cadastraux (...), (...), (...), lieu-dit « (...) », bâtiment-place d'une contenance d'un hectare, 55 ares et 57 centiares.

Il n'est pas non plus contesté que suivant un contrat de superficie du 28 novembre 1991, l'Etat avait concédé à la société BB un droit de superficie s'étendant sur le prédit terrain et que la société BB y a fait ériger un hall industriel. Le droit de superficie avait été accordé par l'Etat avec effet au 1^{er} janvier 1991 pour une durée de 30 années, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

L'Etat a dénoncé le contrat de superficie en date du 4 octobre 2005 et une procédure judiciaire a été introduite en date du 19 mars 2007 par l'Etat contre la société BB pour voir constater la validité de cette dénonciation du contrat de superficie, pour voir fixer la valeur du hall industriel et pour voir constater que ledit hall est la propriété de l'Etat.

Suivant contrat de bail signé en date du 21 juin 2007, la société BB a donné en location à la société CC le prédit hall industriel tout en précisant que le droit de superficie a été dénoncé par l'Etat, qu'une procédure judiciaire est en cours et que *« CC déclare expressément connaître les tenants et aboutissants de cette procédure et sait qu'elle encourt le risque de devoir libérer les lieux si l'Etat sort gagnant du procès en cours. CC renonce expressément à demander des dommages et intérêts à BB si sa jouissance serait troublée du fait de l'Etat. De même CC déclare expressément savoir que le hall devra être libéré si BB ou un concessionnaire du droit de superficie ne parvient pas à négocier une prolongation au delà du 31.12.2020. »*.

La société CC a été déclarée en état de faillite par jugement du (...). Il résulte des explications fournies à l'audience que la société AA a repris l'activité de la société CC et qu'elle occupe depuis lors les lieux.

Par jugement contradictoire rendu en date du (...), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a constaté que le contrat de concession d'un droit de superficie signé le 28 novembre 1991 a été valablement dénoncé par l'Etat en date du 4 octobre 2005, a constaté que cette dénonciation a entraîné le transfert de propriété en faveur de l'Etat de l'immeuble érigé sur le terrain sur lequel le droit de superficie est exercé, a ordonné la transcription du dispositif du jugement au Bureau de Conservation des Hypothèques et a confié l'évaluation de l'immeuble à un collège d'experts.

Sur base du rapport des experts du 5 juillet 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a fixé la valeur du hall au montant de 852.000.- euros et a dit que l'Etat sera libéré dudit montant à l'égard de la société BB par paiement dudit montant à cette dernière.

Ce jugement a été confirmé par un arrêt de la Cour d'appel du (...) et le dispositif du jugement du (...) a été transcrit au Bureau de Conservation des Hypothèques en date du 30 août 2017.

Par lettre recommandée du 9 octobre 2018 adressée à la société AA, l'Etat l'a informée qu'elle ne dispose d'aucun titre l'habilitant légalement à occuper le hall et il l'a formellement sommée à quitter les lieux endéans un délai de trois mois à partir du 1^{er} novembre 2018, c'est-à-dire au 1^{er} février 2019 au plus tard. L'Etat a par ailleurs

noté que la société AA n'a versé aucun loyer, ni indemnité d'occupation, ni une quelconque autre redevance à l'Etat en contrepartie de l'occupation de l'immeuble et il s'est réservé tous droits à cet égard.

Il est encore constant en cause qu'aucun contrat de bail n'a été conclu ni entre la société BB et la société AA, ni entre l'Etat et la société AA.

La société AA ne verse par ailleurs aucune preuve de paiement de loyer à la société BB . Elle ne rapporte pas non plus la preuve d'avoir fait effectuer de quelconques investissements dans le hall industriel.

Le tribunal considère qu'au vu des versions contradictoires maintenues par les parties lors des plaidoiries, aucun résultat concret n'est à escompter d'une comparution personnelle des parties, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Contrairement aux affirmations de la société AA, il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'elle aurait repris le bail que la société CC avait conclu avec la société BB en date du 21 juin 2007.

Il est constant en cause que depuis la fin de la procédure judiciaire entre l'Etat et la société BB , la société AA occupe les lieux sans verser la moindre contrepartie à l'Etat.

Le tribunal rappelle que lorsqu'un propriétaire autorise temporairement une personne à loger dans un immeuble lui appartenant, sans pour autant lui donner cet immeuble en location, la convention existant encore parties est à qualifier d'occupation précaire. A défaut de précision quant à la durée de l'occupation, l'occupation gratuite doit être considérée comme consentie à durée indéterminée, jusqu'à révocation du droit par le propriétaire. La précarité étant l'essence même de cette convention, le propriétaire est en droit de la résilier à tout moment, et la personne qui en a précédemment bénéficié devient dans ce cas un occupant sans droit ni titre, s'il reste néanmoins dans les lieux (cf Lex Thielen, Le contrat de bail, n°241).

La convention d'occupation précaire est un contrat innommé 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 évènement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments (cf. Les Nouvelles, droit civil, Tome VI, 2^e édition 2000, no 47).

En l'espèce, il y a lieu de retenir qu'il y a eu occupation précaire de la société AA. L'Etat a mis fin à cette occupation précaire par la lettre du 9 octobre 2018 dans laquelle l'Etat a mis la société AA en demeure de quitter les lieux pour le 1^{er} février 2019 au plus tard.

L'Etat ayant sommé la société AA de quitter les lieux pour le 1^{er} février 2019 et faute par la société AA de justifier d'un titre lui permettant d'occuper les lieux, elle est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} février 2019.

La société AA occupant encore actuellement les lieux, il y a lieu de la condamner à quitter les lieux occupés sans droit ni titre dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

L'Etat demande à voir condamner la société AA au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 7.000.- euros par mois à partir de la sommation à

déguerpir du 9 octobre 2018. Il précise à l'audience que ce montant a été calculé sur base de la valeur de l'immeuble que l'Etat a dû payer à la société BB .

La société AA s'oppose à cette demande en affirmant que l'immeuble a été sous-évalué et en donnant à considérer qu'elle a fait effectuer d'importantes rénovations dans l'immeuble. A titre subsidiaire, elle demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au loyer annuel de 30.000.- euros tel que convenu dans le contrat de bail du 21 juin 2007.

Il est de principe que l'occupant qui occupe les lieux sans droit ni titre est redevable au propriétaire d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le propriétaire.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Il s'ensuit que la société AA, qui est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} février 2019, redoit paiement d'une indemnité d'occupation à partir de cette date et jusqu'à la date à laquelle la partie demanderesse aura la jouissance effective des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Il résulte des pièces versées au dossier que la Cour d'appel a retenu une valeur de l'immeuble de de 852.000.- euros tel que fixé par un collège d'experts. En calculant la valeur locative de l'immeuble sur base de ce montant $[(852.000 \times 5\%) \div 12]$, l'indemnité d'occupation mensuelle à payer serait de 3.550.- euros. Le tribunal se doit de noter que l'Etat ne justifie pas en quoi le double de ce montant serait justifié à titre d'indemnité d'occupation. Il y a par ailleurs de noter à cet égard que dans la procédure engagée à l'époque contre la société BB , l'Etat n'avait réclamé que le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation.

Compte tenu de ces considérations, le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation à 3.500.- euros par mois, charges comprises, à partir du 1^{er} février 2019.

Au vu de ces considérations, la demande en paiement de l'Etat à titre d'indemnités d'occupation du 1^{er} février 2019 au 6 décembre 2019 inclus est à déclarer fondée pour le montant de $[(10 \times 3.500) + (3.500 \div 12 \times 6) =]$ 35.677,42 euros et il y a lieu de condamner la société AA au paiement dudit montant.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il*

n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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 la demande en la forme,

dit qu'à partir du 1^{er} février 2019 la société AA occupe sans droit ni titre l'immeuble industriel sis à (...), inscrit au cadastre de la Commune de (...), section B de (...) sous le numéro cadastral n° (...), place (occupée), lieu-dit : « (...) », d'une contenance d'un hectare 55 ares et 57 centiares,

condamne la société à responsabilité AA à **déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 3 (trois) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin, **autorise** l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg à faire expulser la société AA dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation à payer à partir du 1^{er} février 2019 au montant de 3.500.- euros, charges comprises,

dit la demande en paiement fondée pour la somme de 35.677,42 euros à titre d'indemnités d'occupation du 1^{er} février 2019 au 6 décembre 2019 inclus,

condamne la société AA à payer à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg le montant de **35.677,42 euros (trente-cinq mille six cent soixante-dix-sept euros et quarante-deux cents)**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

dit la demande de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros,

condamne la société AA à payer à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg une indemnité de procédure de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société AA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.