

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1168/2023
E-BAIL-165/22

Audience publique du 9 juin 2023

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 :

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

et

2. PERSONNE2.), détenue au CENTRE PÉNITENTIAIRE DE LUXEMBOURG, L-5201 Sandweiler, B.P. 35,

- **parties demandresses** - comparant par Maître Laura MAY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE5.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.), décédé en cours d'instance,

4. PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE3.),

- **parties défenderesses** - comparant par Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 avril 2022 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 mai 2022.

Après plusieurs remises sollicitées par les parties elle fut utilement retenue à l'audience du 28 avril 2023, lors de laquelle les mandataires des parties 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 déposée le 11 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE4.) et pour les entendre condamner à déguerpir du susdit logement endéans la quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) requièrent encore la condamnation de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à leur payer une indemnité de 500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et ils se réservent tous autres droits, moyens, dus et actions.

Prétentions des parties :

A l'appui de leur demande PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir hérité de cette maison de leur père, feu PERSONNE7.), décédé le DATE1.). Personnellement PERSONNE1.) n'a jamais habité dans cette maison.

Les parties demanderesses expliquent avoir « autorisé leurs grands-parents PERSONNE4.) et PERSONNE5.), leur oncle PERSONNE3.) et l'ancienne petite amie de PERSONNE2.) à rester dans la maison ».

A l'audience publique le mandataire des parties demanderesses explique que PERSONNE2.) se trouve en détention au Centre pénitentiaire de Luxembourg depuis le 12 octobre 2021 jusqu'au 24 décembre 2023.

N'ayant cependant plus pu se permettre de garder la maison, alors que les parties requérantes ne disposaient plus des capacités financières suffisantes, elles souhaitent vendre la maison et ont invité, à de nombreuses reprises, les parties défenderesses à quitter les lieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que la convention ayant existé entre parties résultant d'un accord temporaire sur une occupation gratuite et sans titre serait à qualifier de convention d'occupation précaire.

A l'audience publique le mandataire des parties demanderesses soutient que les parties défenderesses auraient quitté la maison en novembre 2022 et qu'ils auraient acheté une maison en Allemagne. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que les parties défenderesses auraient laissé la maison dans un état sale et versent un procès-verbal de constat des lieux établi par l'huissier de justice Guy ENGEL du 21 novembre 2022.

Les parties demanderesses versent un décompte et réclament la somme de 56.942,88 €se décomposant comme suit :

| | |
|--|------------------------------|
| – indemnité d’occupation pour la période d’août 2021 à novembre 2022 : | |
| | 16 mois x 2.500 = 40.000,00€ |
| – frais de nettoyage et de déblaiement | 10.050,45€ |
| – frais d’huissier | 912,43€ |
| – frais d’avocat | 3.480,00€ |
| – indemnité pour préjudice moral | 2.000,00€ |
| – indemnité de procédure | 500,00€ |

Le mandataire de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) soulève in limine litis l’irrecevabilité des demandes nouvelles, l’objet des demandes nouvelles différerait de la demande initiale. Subsidiairement les parties défenderesses demandent de voir déclarer les demandes non fondées.

Le mandataire des parties demanderesses soutient que les demandes exposées lors de l’audience du 28 avril 2023 seraient recevables, alors qu’elles auraient un lien suffisant avec la prétention originaire.

L’article 53 du nouveau code de procédure civile pose le principe que l’objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Les prétentions des parties sont fixées par l’acte introductif d’instance. Les prétentions doivent figurer dans la partie appelée dispositif (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome 3 n° 68 et 140).

En obligeant le demandeur à faire connaître dans la citation introductive d’instance l’objet de sa prétention, le législateur a voulu non seulement que le défendeur pût répondre à cette prétention, mais encore qu’il eût le moyen d’éviter le procès. Ce résultat ne saurait être atteint si une demande nouvelle pouvait être introduite au cours du procès (v. Glasson et Tissier T. II p. 898 no: 235; Garsonnet et César-Bru T. I no: 434); (Justice de paix Esch/Alzette 16.11.1983).

Les requérants ne se sont pas réservé le droit de formuler une demande nouvelle en indemnisation d’indemnité d’occupation, de frais de nettoyage, de frais d’huissier, de frais d’avocat ou encore d’indemnité pour préjudice moral. Ces demandes sont à considérer comme nouvelles par rapport à l’acte introductif d’instance et sont dès lors irrecevables.

Au vu de l’issue du litige, la demande en exécution provisoire du jugement est sans objet.

L’application de l’article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l’issue du litige, la demande en allocation d’une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

Faute pour les parties défenderesses de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de les débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort;

d é c l a r e irrecevables les demandes nouvelles des parties demanderesses exposées à l'audience du 28 avril 2023;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution;

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

c o n d a m n e PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) 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 de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.