

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1325/2023
E-BAIL-290/23

Audience publique du 28 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 :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement de Maître Filipe VALENE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

et :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

- **partie défenderesse** - comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 1^{er} juin 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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 1^{er} juin 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) s.à.r.l. a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, à l'effet de voir statuer conformément au dispositif de la requête introductive d'instance, annexée à la minute du présent jugement pour en faire partie intégrante.

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

La société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) s.à.r.l. fait exposer que, suivant convention d'occupation précaire datée du 26 octobre 2022, une partie d'un appartement sis à ADRESSE1.), est occupée par PERSONNE1.). Il résulte expressément de cette convention que « la durée de l'occupation de cet objet ne peut en aucun cas excéder le 31 mars 2023. »

Par courrier recommandé avec avis de réception daté du 14 février 2023, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) s.à.r.l., par l'intermédiaire de son mandataire, a rappelé à PERSONNE1.) les termes de la convention. Or cette missive est demeurée lettre morte et PERSONNE1.) n'a pas encore quitté les lieux.

« La convention d'occupation précaire se définit comme un accord entre parties sur une occupation sans titre jusqu'à révocation ultérieure du droit. Il y a lieu de parler d'occupation précaire si quelqu'un reçoit un parent, un ami ou un invité en lui donnant logement sans accorder un bail. Il faut distinguer l'hébergement, c'est-à-dire une convention d'occupation précaire et le bail suivant les quatre critères qui caractérisent l'hébergement, à savoir: 1) la gratuité, 2) la nécessité, 3) la précarité et 4) la préexistence d'un lien de parenté ou d'autorité entre parties. » (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. lux., t.31, n° 2/2001, p. 292, n° 7 et réf. y citées)

L'élément essentiel caractérisant une occupation précaire est la possibilité pour le propriétaire de reprendre à tout moment la libre disposition des lieux.

Dès lors que le propriétaire d'un immeuble a encore une fois manifesté son intention de mettre fin à la convention d'occupation précaire, le cohabitant devient occupant sans droit ni titre s'il a continué à se maintenir dans les lieux au-delà de la date à laquelle la convention d'occupation précaire a pris fin.

Il y a donc lieu, au vu des renseignements fournis à l'audience, des pièces produites et en l'absence de contestations, d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.), devenu occupant sans droit ni titre des lieux.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) demande un délai de déguerpissement jusqu'au 31 juillet 2023. La société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) s.à.r.l. ne s'oppose pas à cette demande, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du fait de l'occupation des lieux par une personne qui y réside sans droit ni titre.

L'indemnité d'occupation ne représente pas seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le propriétaire du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause : l'occupant

s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf., Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants).

A défaut de toute contestation, le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle est équitablement fixé à 500 € à partir du 1^{er} avril 2023;

Majoration du taux d'intérêt

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en augmentation du taux d'intérêt légal, la partie demanderesse étant en défaut de faire état du moindre élément susceptible de justifier le recours à la faculté conférée au juge par l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Exécution provisoire

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'indemnité de procédure

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).

La société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) s.à.r.l., 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.

Il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance par application de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile qui dispose « Toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée ».

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;

r e ç o i t la demande en la forme;

d i t que PERSONNE1.) est un occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à ADRESSE1.);

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef jusqu'au 31 juillet 2023;

d i t que pour le cas où PERSONNE1.) ne respecterait pas ce délai, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) s.à.r.l. est autorisée à le faire expulser des lieux dans les formes légales et au besoin à l'aide de la force publique, le tout aux frais de PERSONNE1.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle à 500 €

d i t qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) s.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure;

c o n d a m n e PERSONNE1.) 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.