

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2431/2023
E-CIV-273/23

Audience publique du 8 décembre 2023

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

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, actuellement détenu au Centre Pénitentiaire de Luxembourg, à L-5201 Sandweiler, b.p. 35,

élisant domicile en l'étude de Maître Laura MAY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

parties demandereses, comparant par Maître Katrin GILLEN, avocat, en remplacement de Maître Laura MAY, préqualifiée,

et

- 1) **PERSONNE3.)**,
 - 2) **PERSONNE4.)** et
 - 3) **PERSONNE5.)**,
- les trois demeurant à L-ADRESSE2.), résidant de fait à D-ADRESSE3.),
- 4) **PERSONNE6.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

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

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 2 août 2023 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.), à PERSONNE4.), à PERSONNE5.) et à PERSONNE6.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du lundi 2 octobre 2023 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

L'affaire fut fixée et utilement retenue à l'audience publique du 22 novembre 2023, les mandataires des parties furent 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 reporté,

le jugement

qui suit :

Par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 2 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.), à PERSONNE4.), à PERSONNE5.) et à PERSONNE6.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, aux fins de voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à leur payer :

- la somme de 10.050,45 euros à titre de frais de nettoyage et de déblaiement de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.), avec les intérêts légaux à compter du 17 janvier 2023, sinon du 30 janvier 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- la somme de 912,43 euros à titre de frais d'huissier de justice pour le procès-verbal de constat,
- le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité forfaitaire pour préjudice moral avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- le montant de 3.480.- euros à titre d'honoraires d'avocat.

Les requérants demandent à voir constater que les parties défenderesses sont à qualifier d'occupantes sans droit ni titre durant la période d'août 2021 à novembre 2022 et à les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à leur payer une indemnité d'occupation pour cette période à hauteur de 40.000.- euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Laura MAY qui affirme en avoir fait l'avance.

Au soutien de leur demande, les requérants exposent être propriétaires d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.) depuis le 5 décembre 2020, date de décès de leur père, feu PERSONNE8.). Ils expliquent qu'à cette époque, ils ont offert aux parties défenderesses, leurs grands-parents, oncle et ex-compagne, de pouvoir demeurer temporairement dans les lieux.

Les requérants font valoir qu'ils ne pouvaient plus se permettre de garder la maison alors qu'ils ne disposaient plus de capacités financières suffisantes, de sorte qu'à de nombreuses reprises, ils ont invité les parties défenderesses à quitter les lieux. Or, les parties défenderesses se seraient maintenues sans scrupules dans les lieux alors qu'elles disposaient d'une demeure à L-ADRESSE2.), d'avoir rendu les lieux insalubres ainsi que d'avoir affiché un comportement irrespectueux.

Ils expliquent que les parties défenderesses ont finalement quitté les lieux en date du 3 novembre 2022, mais qu'elles les ont délaissés dans un état déplorable et insalubre en laissant une énorme quantité de déchets et d'objets encombrants. Ils affirment avoir fait constater l'état des lieux par un procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Guy ENGEL.

Ils soutiennent que les parties défenderesses ne se sont jamais manifestées afin de remettre les lieux en leur pristin état. Ils affirment ne pas avoir eu d'autre choix que de faire appel à une société de nettoyage pour remettre les lieux en état pour permettre la mise en vente de la maison qui n'aurait pas pu être présentée ainsi à un agent immobilier.

Les requérants expliquent qu'en date du 7 décembre 2022, ils ont adressé une mise en demeure aux parties défenderesses afin de leur demander de prendre en charge de manière volontaire les frais de nettoyage et de déblaiement à hauteur de 10.050,45 euros ainsi que les frais d'huissier de justice pour le procès-verbal de constat à hauteur de 912,43 euros. Ce courrier serait néanmoins resté lettre morte.

Ils estiment encore que les parties défenderesses sont à qualifier d'occupantes sans droit ni titre pour la période d'août 2021 à novembre 2022 et ils réclament une indemnité d'occupation mensuelle de 2.500.- euros, soit la somme de 40.000.- euros à cet égard. Ils réclament également une indemnité pour préjudice moral à hauteur de 2.000.- euros sur base de l'article 1382 ou 1383 du code civil alors qu'au vu de l'attitude des parties défenderesses et l'état de la maison, ils étaient contraints d'attendre pour pouvoir présenter les lieux à un agent immobilier.

A l'audience des plaidoiries du 22 novembre 2023, les requérants maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête. Ils s'appuient sur les constatations de l'huissier de justice pour établir que la maison se trouvait dans un état totalement délabré, délaissé et encombré à la sortie des parties défenderesses.

Les parties défenderesses soulèvent en premier lieu l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité dans le chef de PERSONNE2.), ce dernier ayant également été occupant de la maison litigieuse jusqu'à son départ au Centre pénitentiaire de Schrassig en date du 12 octobre 2021 duquel il ne sortira qu'en date du 24 décembre 2023. Ils affirment que PERSONNE2.) a laissé toutes ses affaires dans la maison, de sorte qu'il ne saurait actuellement agir contre les autres occupants.

Quant au fond, les parties défenderesses concluent au rejet des demandes dirigées à leur encontre. Elles expliquent que suite à un accident cérébral de feu PERSONNE8.), elles ont cohabité avec lui dans la maison litigieuse jusqu'à son décès. Ils donnent ainsi à considérer que la maison contenait, outre les meubles et effets personnels de PERSONNE2.), également les meubles et effets personnels de feu PERSONNE8.).

Elles contestent formellement qu'elles étaient occupantes sans droit ni titre alors que les requérants étaient d'accord qu'elles s'occupaient de feu PERSONNE8.). Elles estiment ainsi qu'il y avait gratuité du logement et nécessité en raison de l'état de santé de feu PERSONNE8.) avec lequel elles avaient toutes, sauf PERSONNE6.), un lien de parenté.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation réclamée, les parties défenderesses estiment que suite au décès de feu PERSONNE8.), elles étaient toujours en droit de rester gratuitement dans les lieux, d'autant plus que PERSONNE2.) les occupait également jusqu'au 12 octobre 2021. En tout état de cause elles soutiennent que le mois d'août 2021 n'est pas dû alors que dans la lettre recommandée du 18 août 2021, on leur a demandé de quitter les lieux pour le 31 août 2021. Elles qualifient le montant mensuel réclamé de 2.500.- euros de surfait.

Les parties défenderesses concluent au rejet de la demande en paiement à titre de frais de nettoyage en contestant avoir délaissé les lieux loués dans un état sale et insalubre. Elles soutiennent que l'état des lieux n'a été dressé que trois semaines après leur départ et qu'elles n'ont pas été convoquées à y participer. En outre, PERSONNE6.) serait déjà partie le 5 août 2022. Elles versent deux attestations testimoniales desquelles il résulterait que les lieux étaient propres à leur départ.

En tout état de cause, elles soutiennent que la maison était occupée par feu PERSONNE8.) jusqu'à son décès et que PERSONNE2.) avait également laissé ses effets personnels dans sa chambre au moment où il a été incarcéré. Elles versent une lettre de feu PERSONNE8.) datée du 30 mai 2018 dans laquelle il dit formellement que les meubles se trouvant dans la maison sise à L-ADRESSE5.) lui appartiennent personnellement.

Elles estiment ainsi qu'elles ne sauraient être condamnées à payer pour l'enlèvement des meubles et autres objets qui ne leur appartenaient pas. Elles donnent finalement à considérer que la facture des frais de nettoyage versée en cause n'a pas été payée par les requérants, de sorte que ces derniers ne rapportent pas la preuve d'avoir exposé personnellement des frais à cet égard.

Les parties défenderesses contestent la demande en paiement des frais d'huissier de justice tant en son principe qu'en son quantum en affirmant que ces frais ne sont pas justifiés et que les requérants ne versent pas de preuve de paiement. Leur demande ne serait par ailleurs pas ventilée entre eux.

Elles contestent également la demande en paiement à titre d'indemnisation d'un préjudice moral, en l'absence de preuve d'un quelconque préjudice subi par les requérants et la demande n'étant pas ventilée entre les requérants. Elles soutiennent qu'il appartenait en tout état de cause aux requérants, en leur qualité d'héritiers de feu PERSONNE8.), de faire vider la maison de leur père de ses affaires personnelles.

Elles contestent finalement la demande en paiement à titre d'honoraires d'avocat en l'absence d'un mémoire d'honoraire final et elles concluent au rejet de la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure. Elles sollicitent à leur tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 700.- euros pour chacune d'elles en soutenant que c'est la deuxième affaire que les requérants dirigent à leur encontre, la première n'ayant pas abouti.

Les requérants concluent au rejet du moyen d'irrecevabilité soulevé par les parties défenderesses en soutenant que PERSONNE2.) a qualité et intérêt à agir en tant que propriétaire d'une moitié indivise de la maison litigieuse. Le moyen soulevé relèverait tout au plus du fond du litige.

Ils font valoir que les parties défenderesses ne contestent pas avoir habité dans la maison avant le décès de feu PERSONNE8.) et que suite à la mise en demeure du mois d'août 2021, elles ne disposaient plus de titre pour occuper la maison. Ils estiment que le montant réclamé de 2.500.- euros est justifié pour une maison d'habitation d'au moins cinq pièces. Ils contestent que les meubles restés dans la maison appartenaient à feu PERSONNE8.) et à PERSONNE2.) et ils donnent à considérer que la lettre de 2018 versée en cause ne contient pas d'inventaire des meubles appartenant à feu PERSONNE8.). Ils font valoir que les photos prises par l'huissier de justice montrent qu'il y avait de la nourriture et des bouteilles dans les lieux et qu'il n'est pas plausible que ces objets ont été laissés par PERSONNE2.) qui est parti au Centre pénitentiaire une année auparavant.

Ils concluent au rejet des attestations testimoniales versées en cause, PERSONNE9.) étant le partenaire de PERSONNE6.) et celle d'PERSONNE10.) n'étant pas précise. Ils précisent encore que la facture de nettoyage a été payée d'un compte joint de PERSONNE1.) et de son partenaire PERSONNE11.).

Motifs de la décision

Il est constant en cause que depuis le décès de leur père feu PERSONNE8.) en date du 5 décembre 2020, PERSONNE1.) et son frère PERSONNE2.) sont propriétaires, chacun pour une moitié indivise, d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE6.).

Feu PERSONNE8.) a vécu dans cette maison jusqu'à son décès. PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE2.) et PERSONNE6.) y ont habité ensemble avec feu PERSONNE8.) et ils sont restés dans la maison après le décès de feu PERSONNE8.).

PERSONNE2.) a quitté la maison lorsqu'il a été incarcéré en date du 12 octobre 2021 et il ne sera en principe libéré qu'en date du 24 décembre 2023.

PERSONNE6.), l'ex-compagne de PERSONNE2.), est partie le 5 août 2022 tandis qu'PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont quitté la maison le 3 novembre 2022.

Quant au moyen d'irrecevabilité soulevé par les parties défenderesses

Les parties défenderesses concluent à l'irrecevabilité de la demande en ce qu'elle émane de PERSONNE2.) pour défaut de qualité à agir dans son chef au motif que ce dernier était également occupant de la maison litigieuse et ne saurait ainsi agir contre les autres occupants.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au rejet du moyen d'irrecevabilité soulevé par les parties défenderesses en soutenant que PERSONNE2.) a qualité et intérêt à agir en tant que propriétaire d'une moitié indivise de la maison litigieuse. Le moyen soulevé relèverait tout au plus du fond du litige.

La qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci en ce sens que les deux notions se confondent : le titulaire de l'intérêt à agir a en même temps qualité pour agir. Celui qui se prétend titulaire du droit litigieux a la qualité pour agir, c'est-à-dire la qualité pour saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit.

Dès lors, la question de savoir si PERSONNE2.) est ou était occupant de la maison litigieuse n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action (cf. Thierry Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2^e édition, n° 1005).

Le moyen laisse partant d'être fondé.

La demande introduite par voie de citation est encore à déclarer recevable en la forme.

En effet, depuis une jurisprudence récente du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, les « *demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit* » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, ce qui est le cas en l'espèce, doivent être introduites par voie de citation (cf TAL 3^e chambre, jugement n° 2023TALCH03/00056 du 14 mars 2023, n° rôle TAL-2022-04649).

Quant au fond

- La qualité d'occupants sans droit ni titre

Les requérants soutiennent que si dans un premier temps après le décès de leur père, ils ont permis aux parties défenderesses de rester dans la maison litigieuse, ils se voyaient contraints de vendre cette maison pour des raisons d'ordre financier. Ils expliquent leur avoir demandé à plusieurs reprises de quitter les lieux et de leur avoir envoyé une lettre recommandée en date du 18 août 2021 en les invitant à quitter les lieux pour le 31 août 2021.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ne contestent pas avoir reçu la prédite lettre les invitant à quitter les lieux, mais ils estiment néanmoins qu'ils avaient toujours le droit de rester dans les lieux. Ils contestent ainsi avoir été occupants sans droit ni titre. A titre subsidiaire, ils font valoir qu'ils ne sauraient être considérés comme occupants sans droit ni titre qu'à partir du 1^{er} septembre 2021.

Il arrive qu'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 entre ces parties est alors 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 la révocation du droit par le propriétaire. La précarité étant l'existence 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 en droit luxembourgeois, 2^e éd. n° 239).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) avaient conclu un contrat de bail avec feu PERSONNE8.) ou suite au décès de ce dernier un contrat de bail avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Ils occupaient dès lors la maison à titre précaire.

Etant donné qu'ils ont été invités à quitter les lieux pour le 31 août 2021, il y a lieu de retenir qu'à partir du 1^{er} septembre 2021, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) étaient à considérer comme occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE5.).

Le fait que PERSONNE2.) occupait également la maison litigieuse jusqu'à son incarcération n'a pas d'incidence alors qu'il pouvait légitimement solliciter le déguerpissement des autres occupants en sa qualité de propriétaire indivis de la maison.

- La demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation

Les requérants demandent à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.500.- euros jusqu'à leur départ définitif au mois de novembre 2022.

Les parties défenderesses contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum.

Il est de principe que si l'occupant continue à occuper les lieux après la révocation du droit d'occupation, il est redevable au propriétaire d'une indemnité d'occupation.

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.

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.

L'indemnité d'occupation ayant un caractère indemnitaire, celle-ci n'est due que jusqu'à la libération effective des lieux. En conséquence, si le départ se produit au cours du mois, l'indemnité doit être calculée au *pro rata temporis* du nombre de jours d'occupation sans droit ni titre, peu important le fait que son montant ait été fixé à une somme égale au montant du loyer contractuel augmenté des charges et taxes en vigueur (CA Versailles, 16e ch., 25 avr. 2005 : Bull. inf. cass., 15 sept. 2005, p. 105).

Il résulte du procès-verbal de constat de l'huissier de justice que la maison litigieuse comportait une cuisine, un living, une remise, des sanitaires, cinq chambres, un grenier, une cave et un jardin. Il est constant en cause que jusqu'à six personnes ont cohabité dans cette maison.

Pour déterminer l'indemnité d'occupation due par les parties défenderesses, il y a lieu de prendre en considération le fait qu'un des requérants, PERSONNE2.), a également occupé une partie de la maison. Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément au dossier que suite à son incarcération, les affaires personnelles de PERSONNE2.) ont été enlevées.

Le tribunal ne saurait en l'espèce retenir de condamnation solidaire ou de condamnation *in solidum* tel que demandé par les requérants.

En effet, en cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.). Aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

La jurisprudence admet une responsabilité *in solidum* en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes (cf. Philippe Malaurie & Laurent Aynès : Cours de droit civil, Tome VI Les obligations, p. 709 et 712).

En l'occurrence, le tribunal ignore si les défendeurs étaient mariés entraînant ainsi une solidarité légale entre eux conformément à l'article 220 du code civil. Pour le surplus, ils n'ont signé aucun contrat contenant une clause de solidarité entre eux. En ce qui concerne la responsabilité *in solidum*, celle-ci ne saurait pas non plus être retenue étant donné que l'obligation de payer l'indemnité d'occupation ne découle pas d'une source contractuelle.

Compte tenu des développements qui précèdent et des éléments d'appréciation dont dispose le tribunal, il y a lieu de fixer *ex aequo et bono* l'indemnité d'occupation mensuelle due par personne au montant de 400.- euros.

Il résulte des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience que PERSONNE6.) a quitté les lieux le 5 août 2022, de sorte qu'elle redoit une indemnité d'occupation du 1^{er} septembre 2021 au 5 août 2022, soit le montant total de [(11 x 400) + (400 ÷ 31 x 5) =] 4.464,52 euros.

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ayant quitté les lieux en date du 3 novembre 2022, ils redoivent chacun le montant total de [(14 x 400) + (400 ÷ 31 x 3) =] 5.638,71 euros.

- La demande en paiement à titre de frais de nettoyage

Les requérants demandent à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 10.050,45 euros à titre de frais de nettoyage et de déblayage de la maison sise à L-ADRESSE5.). Ils reprochent aux parties défenderesses de ne pas avoir vidé les lieux de leurs affaires personnelles et d'avoir laissé la maison dans un état sale et déplorable. Ils affirment ne pas avoir eu d'autre choix que de faire appel à une entreprise de nettoyage afin de remettre les lieux en état pour pouvoir les mettre en vente.

Pour prouver l'état de la maison après le départ des parties défenderesses, ils versent un procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Guy ENGEL. A l'appui de la demande en paiement, ils versent deux devis ainsi qu'une facture de la société SOCIETE1.) du 27 janvier 2023 portant sur le montant de 10.050,45 euros et la preuve de paiement de cette facture.

Les parties défenderesses contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum. Elles contestent formellement avoir délaissé les lieux dans l'état tel que décrit par l'huissier trois semaines après leur départ et elles donnent en tout état de cause à considérer que les affaires personnelles de feu PERSONNE8.) et de PERSONNE2.) n'avaient jamais été enlevées.

Il résulte du procès-verbal de constat que les parties défenderesses n'ont pas été convoquées à assister à cet état des lieux de sortie effectué le 11 novembre 2023 à 10:00 heures et que PERSONNE1.) y était représentée par son époux PERSONNE11.), muni d'une procuration.

L'huissier de justice a noté ce qui suit dans son procès-verbal de constat daté du 21 novembre 2023 :

Dans la cuisine

Cette pièce est encombrée de toutes sortes de choses, même des produits alimentaires. Le sol, les murs, les armoires et les appareils de cuisine sont particulièrement sales.

Dans le living

Cette pièce est encombrée de toutes sortes de choses, même des sacs en plastiques remplis.

Les murs sont sales.

Différents objets mobiliers garnissent encore cette pièce, à savoir : un canapé, un fauteuil, un aquarium, des tableaux, un meuble bureau, etc.

La moquette au sol est particulièrement sale et présente des taches.

Dans le WC et la remise

Divers objets garnissent la pièce, à savoir : une planche à repasser, des chaises, une commode, des fers à repasser, etc.

Les installations sanitaires sont sales.

Au 1^{er} étage, les 2 chambres côté rue

Ces pièces sont encombrées d'un matelas, un tableau asiatique avec une vitre fendue, des sacs en plastique, une unité centrale d'ordinateur, un tabouret, 2 laptops, une chaise dactylo, des couvertures, etc

La peinture des murs et du plafond est sale.

Au 1^{er} étage, dans la pièce arrière

La moquette au sol est particulièrement sale.

Cette pièce est encombrée d'un matelas, d'un fauteuil, d'une commode à 3 tiroirs, de bibelots une chaise, un aspirateur, une armoire démontée, etc.

La peinture des murs et du plafond est sale.

Le papier peint est partiellement arraché.

Au 2^e étage, dans la pièce avant droite

Cette pièce est encombrée par des cartons, des armoires démontées, des couvertures, un aspirateur, des vêtements, une table, etc.

Au 2^e étage, dans la pièce avant gauche

Cette pièce ressemble à un dépôt d'ordures où se trouvent un canapé, des vêtements, des sacs remplis, une vieille table, etc.

Dans le grenier

Le grenier est plein de toutes sortes de choses.

Dans la cage d'escalier

Toutes sortes de choses sont déposés dans la cage d'escalier, notamment, un pneu avec jante, des cartons, etc.

Dans le garage et la cave

Les locaux sont encombrés de toutes sortes de choses.

La porte électrique du garage ne fonctionne plus et le cache enrouleur est manquant.

Dans le jardin

Le jardin n'est pas entretenu, y sont déposés : une table de jardin, 8 chaises de jardin, un caddy, des déchets, des branches abattues, un barbecue, etc.

REMARQUE

Le tuyau de descente de la toiture près de la sortie de la cave est déformé. »

Tel qu'il a été retenu ci-avant, les parties n'étaient jamais liées par un contrat de bail, de sorte que les dispositions légales du code civil relatives au contrat de louage ne sont pas applicables au présent litige.

Il appartient dès lors aux requérants de rapporter la preuve que les dégradations constatées par l'huissier sont imputables aux parties défenderesses et que les meubles et affaires personnelles restés dans les lieux leur appartiennent.

Il est constant en cause que la maison litigieuse appartenait à feu PERSONNE8.) qui l'occupait jusqu'à son décès en date du 5 décembre 2020. PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE2.) ont également occupé la maison avant et après le décès de feu PERSONNE8.).

Dans un courrier daté du 30 mai 2018 adressé à une dénommée « Madame PERSONNE12.) », feu PERSONNE8.), à l'époque incarcéré au Centre pénitentiaire de Schrassig, avait écrit que l'immobilier, le mobilier ainsi que les appareils électriques qui se trouvaient à l'adresse L-ADRESSE5.), lui appartenaient personnellement.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que suite au décès de feu PERSONNE8.), ses héritiers, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ont récupéré les meubles et effets personnels du défunt.

Il n'est pas non plus établi que PERSONNE2.), qui est détenu au Centre pénitentiaire de Schrassig depuis le 12 octobre 2021 et qui n'en ressortira qu'en date du 24 décembre 2023, a fait enlever ses meubles et affaires personnelles avant le départ des parties défenderesses en date du 3 novembre 2022.

Finalement, le tribunal note qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé, de sorte qu'il n'est pas établi dans quel état se trouvait la maison lorsque les parties défenderesses ont emménagé.

Les requérants ne rapportent dès lors pas la preuve que les dégâts constatés par l'huissier ont effectivement été causés par les parties défenderesses et que les meubles et autres objets trouvés par l'huissier leur appartenaient.

Compte tenu de ces considérations, la demande des requérants tendant à voir condamner les parties défenderesses aux frais de nettoyage et de déblayage de la maison est à déclarer non fondée.

- La demande en paiement à titre de frais d'huissier

Les requérants réclament le paiement de la somme de 912,43 euros à titre de frais pour l'établissement du procès-verbal de constat pas l'huissier de justice Guy Engel.

Les parties défenderesses contestent la demande en paiement des frais d'huissier de justice tant en son principe qu'en son quantum.

Il est certes vrai que pour rapporter la preuve des dégradations, les requérants peuvent prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis, donc également moyennant un constat d'huissier dressé dans les formes dont les constatations purement matérielles font foi jusqu'à preuve du contraire.

Or, il leur appartient également de minimiser leur dommage, de sorte qu'il leur aurait appartenu, dans un premier temps, de proposer aux parties défenderesses une date pour dresser un état des lieux contradictoire. A ce moment, la question de propriété des meubles et effets personnels restés dans les lieux aurait pu être toisée.

A défaut de preuve que les parties défenderesses ont refusé de procéder à un état des lieux contradictoire, la demande en remboursement des frais engagés pour le constat d'huissier est à rejeter.

- La demande en paiement à titre d'honoraires d'avocat

Les requérants demandent à ce que les parties défenderesses soient condamnées au paiement du montant de 3.480.- euros à titre de frais d'avocat. A l'appui de leur demande, ils versent une demande de provision de leur mandataire datée du 10 février 2023 portant sur le montant de 3.480.- euros.

Les parties défenderesses contestent la demande en paiement en l'absence d'un mémoire d'honoraire final.

La possibilité pour une partie de réclamer une indemnité de procédure dans les conditions imposées par l'article 240 du nouveau code de procédure civile ne prive pas cette partie de son droit de recevoir réparation intégrale du préjudice qu'elle a subi en relation avec la faute commise par son adversaire, y compris les honoraires d'avocat, et de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (Cour de Cassation 9 février 2012, n° 2881 du registre).

Le tribunal se rallie aux conclusions des parties défenderesses pour dire qu'une demande de provision ne constitue qu'une demande provisoire d'acompte, sous réserve de la facture finale décomptant les prestations, facture qui peut s'avérer être inférieure à la provision demandée.

Dès lors, aucun préjudice certain et chiffré n'est démontré, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande.

- La demande en paiement à titre d'indemnisation du préjudice moral

Les requérants demandent finalement à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 2.000.- euros à titre d'indemnisation du préjudice moral subi sur base des dispositions de l'article 1382 ou 1383 du code civil. Ils font valoir qu'ils ont été contraints d'attendre de pouvoir présenter les lieux à un agent immobilier pour procéder à la vente de l'immeuble au vu de l'attitude des parties défenderesses et l'état dans lequel elles ont délaissé la maison.

Les parties défenderesses concluent au rejet de cette demande.

Compte tenu des développements repris ci-avant, les requérants ne rapportent pas la preuve que les parties défenderesses sont responsables de l'état dans lequel la maison a été délaissée.

A défaut de preuve d'avoir subi un quelconque préjudice moral, la demande des requérants est à déclarer non fondée.

Les demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, les demandes des parties défenderesses sont à déclarer non fondées.

Il serait par contre inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de dire leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 400.- euros.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), succombant à l'instance, sont à condamner conjointement aux frais et dépens de l'instance conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en distraction des dépens car cette faculté n'existe que pour les frais desquels l'avocat à la Cour a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire (cf. Cour d'appel, 25 janvier 2006, n° 30748 du rôle).

Par ces motifs :

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

dit non fondé le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.),

reçoit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme,

dit qu'PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) étaient occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE5.) du 1^{er} septembre 2021 au 3 novembre 2022,

dit que PERSONNE6.) était occupante sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE5.) du 1^{er} septembre 2021 au 5 août 2022,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par personne au montant de 400.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **5.638,71 euros (cinq mille six cent trente-huit euros et soixante-et-onze cents)** avec les intérêts légaux à compter du 2 août 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **5.638,71 euros (cinq mille six cent trente-huit euros et soixante-et-onze cents)** avec les intérêts légaux à compter du 2 août 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **5.638,71 euros (cinq mille six cent trente-huit euros et soixante-et-onze cents)** avec les intérêts légaux à compter du 2 août 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE6.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **4.464,52 euros (quatre mille quatre cent soixante-quatre euros et cinquante-deux cents)**, avec les intérêts légaux à partir du 2 août 2023, date de la demande actualisée, jusqu'à solde,

dit non fondée les demandes en paiement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à titre de frais de nettoyage, de frais d'huissier de justice, de frais d'avocat, de préjudice moral et d'indemnité de procédure,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 400.- euros,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) conjointement à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **400.- euros (quatre cents euros)**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) conjointement aux frais et dépens de l'instance,

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens.

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.