

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°184/2024
E-BAIL-540/23
E-CIV-360/23

Audience publique du 19 janvier 2024

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

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

partie demanderesse, comparant par Maître Lise REIBEL, en remplacement de Maître Claude WASENICH, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, initialement comparant en personne, actuellement défaillante.

Faits :

E-BAIL-540/23

L'affaire fut introduite par requête déposée le 30 octobre 2023 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 22 novembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 15 décembre 2023.

E-CIV-360/23

Par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 24 novembre 2023 PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du vendredi 15 décembre 2023 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

Les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 15 décembre 2023, lors de laquelle le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et explications. La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, ne comparut pas en début d'audience.

Le tribunal prit les affaires en délibéré et fixa le prononcé au 12 janvier 2024. En date du 21 décembre 2023 le tribunal prononça la rupture du délibéré au vu des pièces déposées à l'accueil du Tribunal de paix par PERSONNE2.) au cours de l'audience du 15 décembre 2023 et fixa la continuation des débats au 10 janvier 2024.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens. La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, ne comparut plus, ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal reprit les affaires 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 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette le 30 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre, de l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans la quinzaine du jugement à intervenir. Le requérant demande à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à 600.- euros à compter du 16 juin 2023. Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro E-BAIL-540/23 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 24 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre, de l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans la quinzaine du jugement à intervenir. Le requérant demande à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à 600.- euros à compter du 16 juin 2023. Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro E-CIV-360/23 du rôle.

A l'appui des deux demandes, PERSONNE1.) expose avoir fait la connaissance de PERSONNE2.) au début des années 2010 et qu'à l'époque la situation de cette dernière était très instable alors qu'elle avait perdu son emploi. Il explique lui avoir proposé de l'héberger provisoirement à son adresse. La présence de PERSONNE2.) aurait perduré et il l'aurait laissée s'y inscrire le 13 décembre 2013.

Le requérant, qui affirme être âgé et malade, fait valoir que depuis de nombreuses années, le comportement de PERSONNE2.) est intolérable, qu'elle rentre à des heures impossibles du jour et de la nuit, en état d'ébriété avancé, faisant du bruit et le menaçant.

Il soutient que par courrier recommandé du 16 juin 2023, il lui a demandé d'entreprendre des démarches en vue de quitter son appartement endéans le délai d'un mois. Il explique que PERSONNE2.) ne réagit cependant pas et continue ses comportements violents et ses ébriétés constantes dans l'appartement. Se prévalant des dispositions de l'article 544 du code civil, le requérant fait valoir que depuis le courrier du 16 juin 2023, il ne tolère plus l'occupation de son appartement et que depuis cette date PERSONNE2.) doit être considérée comme occupante sans droit ni titre et condamnée à déguerpir des lieux.

Dans un souci d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2023, PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande introduite par voie de requête. Il maintient l'ensemble des demandes formulées à l'encontre de PERSONNE2.). Il explique que suite au courrier du 16 juin 2023 PERSONNE2.) l'a contacté pour dire qu'elle allait contacter l'assistante sociale. Il précise que PERSONNE2.) occupe le salon et il verse des photos à l'appui de sa demande.

PERSONNE2.) n'était pas présente, ni représentée lors de l'appel des affaires en début d'audience, de sorte que l'affaire a été plaidée par défaut.

Il s'est cependant avéré que PERSONNE2.) s'est présentée par la suite à l'accueil du Tribunal de paix, de sorte que le tribunal a ordonné la rupture du délibéré et a refixé l'affaire à l'audience du 10 janvier 2024.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2024, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

Lors de cette audience, PERSONNE1.) maintient ses demandes telles que formulées dans la requête et exposées lors de la première audience.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité de la demande

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (Cour, 28 novembre 2001, n°25013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

Il en est ainsi en particulier de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cass., 18 décembre 1997, n°64/97).

En vertu de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation qui n'est pas la suite d'une convention, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

Conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3. précité du nouveau code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (2) et (3), alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

La jurisprudence récente retient que 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, doivent être introduites par voie de citation (cf TAL, 3^{ème}, 17 janvier 2023, n°TAL-2022-05449 du rôle).

Etant donné que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont jamais été liés par l'une des conventions précitées, l'article 20 précité, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique pas, de sorte qu'en l'absence encore d'une autre disposition légale qui prévoirait une saisine par voie de requête dans l'hypothèse d'une occupation sans droit ni titre qui n'est pas la suite de l'une des conventions précitées, la demande introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable tandis que la demande introduite par voie de citation est recevable.

Quant au fond

Il résulte des éléments du dossier que PERSONNE2.) occupe le domicile de PERSONNE1.) à L-ADRESSE1.) depuis 2010 sans payer de loyer et que depuis le 13 décembre 2013 elle y a officiellement son domicile.

Il est de principe que celui qui reçoit un parent, un ami, un invité lui donnant logement, ne lui accorde pas par le fait même un bail, il ne lui réserve qu'une occupation précaire. 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 événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments (cf. Les Nouvelles, droit civil, Tome VI, 2^e édition 2000, no 47).

En date du 16 juin 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) par courrier recommandé qu'il révoque son accord de lui accorder un hébergement et l'a mise en demeure de quitter les lieux dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette lettre. Il résulte de l'avis de réception de la poste que PERSONNE2.) a réceptionné cette lettre en date du 21 juin 2023.

PERSONNE1.) a ainsi retiré à PERSONNE2.) le droit d'occuper son appartement. Faute par PERSONNE2.) de justifier d'un titre lui permettant d'occuper les lieux, elle est à considérer comme occupante sans droit depuis le 21 juillet 2023.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.), sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la signification du jugement.

Le requérant demande à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 600.- euros par mois. Il donne à considérer que PERSONNE2.) occupe actuellement le salon de son appartement et il verse des photos à l'appui de ses dires.

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.

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.

Compte tenu des éléments du dossier, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) à partir du 21 juillet 2023 à 600.- euros.

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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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,

ordonne la jonction des affaires enrôlées sous les numéros E-BAIL-540/23 et E-CIV-360/23,

se déclare compétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.),

déclare irrecevable la requête déposée en date du 30 octobre 2023,

déclare recevable la citation du 24 novembre 2023,

constate que PERSONNE2.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE1.) depuis le 21 juillet 2023,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard 1 (un) mois après la signification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser la partie défenderesse 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 mensuelle due par PERSONNE2.) depuis le 21 juillet 2023 au montant de 600.- euros,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) 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.