

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°303/2024
E-BAIL-396/20

Audience publique du 2 février 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 Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Lise REIBEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 21 septembre 2020 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 20 novembre 2020, date à laquelle l'affaire fut fixée au 9 décembre 2020.

Après dix-sept refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 24 janvier 2024, les mandataires des parties entendus 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 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 21 septembre 2020, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, principalement aux fins de voir dire que le défendeur est occupant sans droit ni titre et de l'entendre condamner à payer au requérant une indemnité d'occupation à partir du 1^{er} novembre 2019, soit un montant de 11.000.- euros, sinon tout autre montant à fixer par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Subsidiairement et pour les besoins de la cause, il demande à voir déclarer résilié le bail existant entre parties pour cause d'inexécution dans le chef du locataire.

En tout état de cause, le requérant demande à voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux occupés. Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose être propriétaire d'un appartement sis à L-ADRESSE1.) et être une personne vulnérable bénéficiant d'une mesure de sauvegarde, en l'occurrence d'une curatelle, gérée par l'asbl SOCIETE1.) suivant jugement du 22 mai 2019. Il affirme avoir besoin d'être conseillé et contrôlé dans les actes de la vie civile et que ses revenus sont perçus et gérés par son curateur

Il explique qu'afin de se procurer de l'argent supplémentaire, il a mis son appartement à disposition du défendeur et ce à l'insu de son curateur. Il soutient que le défendeur occupe son appartement avec son enfant sans régler la moindre contrepartie financière. Il résulterait d'un certificat d'hébergement que le requérant a déclaré le défendeur à l'adresse de son appartement en date du 12 novembre 2019. Il fait valoir que la Commune de ADRESSE3.) ignorait son statut spécifique.

Le requérant soutient qu'il passe ses nuits dans la cave et que le défendeur lui refuse l'accès et lui profère constamment des menaces dès qu'il se rend à l'étage. Le défendeur refuserait aussi de payer les factures des charges courantes. Il soutient que ses dettes s'accumulent et que l'office social doit lui venir en aide.

Compte tenu de ces considérations, il estime que le défendeur est occupant sans droit ni titre et doit être condamné à déguerpir. Il demande à ce que le défendeur lui paie une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000.- euros à compter du mois de novembre 2019, soit le montant total de 11.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 24 janvier 2024, le requérant explique être au courant de la nouvelle jurisprudence retenant que les demandes en occupation sans droit ni titre sans contrat de bail doivent être introduites par voie de citation. Il requiert néanmoins un jugement et donne à considérer que lors de l'introduction de la présente requête, cette jurisprudence n'existait pas encore.

Il explique qu'PERSONNE2.) a quitté les lieux en date du 16 octobre 2020 et qu'il a été rayé d'office de son adresse. Il renonce ainsi à la demande en déguerpissement, mais il demande à voir constater qu'PERSONNE2.) a occupé les lieux sans droit ni titre du 12 novembre 2019 au 16 octobre 2020 et qu'il soit condamné à payer une indemnité d'occupation pour cette période.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande en soutenant qu'elle aurait dû être introduite par voie de citation. Quant au fond, il conteste l'ensemble des demandes dirigées à son encontre.

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'Etat 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).

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire qu'elles n'ont jamais été liées par l'une des conventions précitées.

L'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique donc 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 aurait dû être introduite par voie de citation.

Il s'ensuit que la demande, introduite par voie de requête, est à déclarer irrecevable.

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,

déclare la demande irrecevable,

condamne PERSONNE1.) 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.