Texte pseudonymisé

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

Rép. 2373 /25
L-BAIL-18/25 et L-CIV-229/25

Audience publique du quatre juillet deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 10 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg. Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 février 2025 à 9h, salle 1.19.

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER, du 24 mars 2025, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.), à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, à l'audience publique du jeudi, 8 mai 2025 à 15 heures, salle JP 1.19.

Les affaires furent refixées et furent utilement retenues à l'audience du 20 juin 2025, lors de laquelle, la partie demanderesse, comparant par Maître Anne CHARTON, en remplacement de Maître Pierre REUTER, et la partie défenderesse, comparant par Maître Morgane INGRAO, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit

Par requête déposée le 10 janvier 2025 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg (n° L-BAIL- 18/25), PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la demande pécuniaire :

- voir déclarer que la défenderesse est occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.),
- voir condamner la défenderesse à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 15 jours à partir du prononcé du jugement à intervenir,
- au besoin voir autoriser le requérant à expulser la partie défenderesse dans la forme légale, les frais en résultant étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- voir condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.000.- euros par mois à partir du 16 juin 2022, date de la signification de la rupture du partenariat, sinon du 24 juin 2024, date de la mise en demeure, sinon de la décision à intervenir jusqu'à la libération définitive des lieux,
- voir condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros.

Par exploit de l'huissier de justice du 24 mars 2025 (n° L-CIV- 229/25), PERSONNE1.) a donné citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour :

- voir déclarer que la défenderesse est occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.),
- voir condamner la défenderesse à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 15 jours à partir du prononcé du jugement à intervenir,
- au besoin voir autoriser le requérant à expulser la partie défenderesse dans la forme légale, les frais en résultant étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

- voir condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.000.- euros par mois à partir du 16 juin 2022, date de la signification de la rupture du partenariat, sinon du 24 juin 2024, date de la mise en demeure, sinon de la demande jusqu'à la libération définitive des lieux,
- voir condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'ordonner la jonction des rôles n° L-BAIL- 18/25 et n° L-CIV- 229/25.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose avoir conclu avec la défenderesse le 28 mai 2019 un contrat de partenariat au sens de la loi du 9 juillet 2006 relative aux effets légaux de certains partenariats, que dans le cadre de partenariat, le couple résidait dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), appartement dont le requérant est l'unique propriétaire, que le requérant aurait dénoncé unilatéralement ledit partenariat suivant acte d'huissier signifié le 16 juin 2022.

Si PERSONNE1.) aurait donné son accord à ce que la défenderesse réside dans cet immeuble durant leur partenariat, donnant ainsi naissance à une convention d'occupation précaire, tel ne serait plus le cas depuis le 16 juin 2022, date à partir de laquelle la défenderesse, qui aurait continué à se maintenir dans les lieux, devrait être considérée comme occupante sans droit ni titre de l'immeuble dont question.

Suivant mise en demeure du 24 juin 2024, le requérant aurait, par l'intermédiaire de son mandataire, fait connaître à la défenderesse son souhait qu'elle quitte le logement sans délai, cette demande étant restée infructueuse, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Il réclame encore une indemnité d'occupation pour la période échue depuis la fin du partenariat.

PERSONNE2.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande pour autant qu'elle a été introduite par voie de requête.

Quant au bien-fondé de la demande, elle reconnaît les développements de PERSONNE1.) quant au contrat de partenariat ayant existé entre parties et l'absence d'un contrat de bail dans son chef quant au logement dont question.

Pour le reste, elle explique que la relation entre parties serait compliquée en ce que malgré la fin du partenariat, il y aurait eu une volonté commune des parties de continuer à vivre ensemble et qu'il n'y aurait jamais eu de volonté - du moins jusqu'à la demande en justice - de la part de PERSONNE1.) à ce que la défenderesse quitte définitivement les lieux.

Elle serait d'accord à quitter actuellement les lieux mais explique que les parties auraient un enfant commun, que la défenderesse souhaiterait déménager avec l'enfant commun à

ADRESSE3.) (où la défenderesse disposerait d'un immeuble), ce à quoi le requérant s'opposerait. Elle demande en ce sens un délai de déguerpissement jusqu'au 1er octobre 2025.

Elle conteste encore le bien-fondé de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, motif pris que le requérant n'aurait subi aucun préjudice ; la situation financière de la défenderesse serait d'ailleurs délicate alors qu'elle serait sans emploi et qu'elle ne percevrait que des allocations de chômage. A titre subsidiaire, elle demande à ce que l'indemnité d'occupation à retenir ne saurait dépasser le montant de 500.- euros.

Appréciation

La recevabilité

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 (cf. Cour, 28 novembre 2001, n° 25.013 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 (cf. Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

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.

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, 3ème, 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle).

En l'absence d'une disposition légale prévoyant 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 tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, le tribunal retient que la demande a été valablement introduite par voie de citation.

La demande, introduite par voie de citation, est dès lors recevable.

La demande, introduite par voie de requête, est dès lors irrecevable.

Le bien-fondé

Il est constant en cause que les parties ont conclu en date du 28 mai 2019 un contrat de partenariat au sens de la loi du 9 juillet 2006 relative aux effets légaux de certains partenariats et que durant la durée de ce partenariat, les parties ont résidé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), immeuble dont le requérant est l'unique propriétaire ; ledit partenariat a été dénoncé unilatéralement par PERSONNE1.) suivant acte d'huissier signifié le 16 juin 2022.
Il convient de rappeler que 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. M. 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.

Il ne résulte d'aucun élément de la cause que PERSONNE2.) s'acquitte elle-même d'un prix en contrepartie du droit au logement lui accordé par le demandeur et ou qu'elle soit à considérer comme locataire aux termes d'un éventuel contrat de bail existant entre parties.

Dès lors qu'un propriétaire ou locataire d'un immeuble a 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.

Quant à savoir à partir de quelle date PERSONNE1.) a retiré à la défenderesse le droit d'occuper l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), les éléments du dossier établissent que les parties ont continué à vivre ensemble postérieurement à la fin du partenariat et que ce n'est que suivant une mise en demeure du mandataire de PERSONNE1.) en date du 24 juin 2024 que la défenderesse a été sommée de quitter l'immeuble au 31 juillet 2024 au plus tard.

Comme le fait souligner à juste titre PERSONNE2.), il n'en demeure pas moins que les parties ont gardé une relation étroite postérieurement à cette mise en demeure comme en témoignent des messages échangés entre parties durant les mois de septembre et novembre 2024 dans lesquels les parties en cause discutent sur le repas commun du soir ou le fait de passer la nuit ensemble le soir, se rejoignent ensemble à ADRESSE4.) et où la défenderesse remercie le requérant d'un cadeau qu'il lui a offert ; ces éléments contredisent ainsi la volonté réelle de PERSONNE1.) à ce que la défenderesse quitte son logement dès le mois de juin 2024.

Au regard des éléments de la cause, il y a lieu de considérer que PERSONNE2.) est à considérer comme occupante sans droit depuis le 24 mars 2025, date de la citation introductive d'instance.

Compte tenu du fait qu'il n'est pas établi que PERSONNE2.) se trouverait dans une situation financière difficile - et que bien au contraire, elle est propriétaire d'un appartement sis à ADRESSE3.) -, il y a lieu de lui allouer un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la signification du présent jugement.
Quant à l'indemnité d'occupation, il convient de rappeler qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le titulaire du droit au logement peut d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Novelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le titulaire du droit 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 (cf. La Haye et Vankerckhove - Novelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Il faut admettre que PERSONNE1.) a nécessairement subi un préjudice par le fait de ne pas pouvoir disposer librement de son immeuble.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur Civil - ibid.). 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 (cf. La Haye et Vankerckhove, op cit - nos 362 et 407).

S'agissant d'un immeuble de 200 mètres carrés et au regard des prix de location pratiqués à ADRESSE5.) (suivant annonces immobilières versée en cause), il y a lieu de retenir le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.000.- euros et de condamner la défenderesse à lui payer ledit montant à compter du 24 mars 2025 jusqu'à son déguerpissement effectif.

Pour la période du 24 mars 2025 au 20 juin 2025, il peut d'ores et déjà être retenu un montant de 2.892,47.- euros (=225,80 + 1.000 + 1.000 + 666,67) de ce chef et il y a lieu de condamner la défenderesse audit montant.

Les demandes accessoires

PERSONNE1.) réclame l'octroi d'une indmenité de procédure.

Le requérant n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, cette demande est à rejeter.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée, même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution. La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure. En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter. Les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent par ailleurs à ce que la condamnation au déguerpissement soit assortie de l'exécution provisoire.

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 de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles n° L-BAIL- 18/25 et n° L-CIV- 229/25,

déclare irrecevable la demande introduite par voie de requête,

déclare recevable la demande introduite par voie de citation,

dit que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement,

dit que pour le cas où PERSONNE2.) ne respecterait pas ce délai, PERSONNE1.) est autorisé à la faire expulser des lieux dans les formes légales et au besoin à l'aide de la force publique, le tout aux frais de PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE2.) à 1.000.- euros, à partir du 24 mars 2025,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 24 mars 2025 jusqu'à son déguerpissement effectif,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.892,47.- euros pour la période du 24 mars 2025 au 20 juin 2025.

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute**,
dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Jacqueline GERTEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Robert WORRÉ Juge de Paix	Jacqueline GERTEN Greffière