Texte pseudonymisé

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

Rép. 2532 /25
L-CIV-278/25

Audience publique du onze 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

la société de droit anglais limited company SOCIETE1.) LIMITED, représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce du Royaume-Uni sous le n° NUMERO1.), élisant domicile en l'étude de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, dont l'étude se trouve L-ADRESSE2.)), BP. 55,

partie demanderesse,

comparant par Maître Tommy PRANZETTI, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Max LENERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER, du 24 avril 2025, la société de droit anglais limited company SOCIETE1.) LIMITED a fait citer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, à l'audience publique du 22 mai 2025 à 15 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 20 juin 2025 à 9 heures, salle JP 1.19.

La partie demanderesse, comparant par Maître Tommy PRANZETTI, en remplacement de Maître Pierre REUTER et la partie défenderesse, comparant par Maître Max LENERS, 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 exploit de l'huissier de justice du 24 avril 2025, la société de droit anglais limited company SOCIETE1.) LIMITED a donné citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour :

- voir déclarer que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE3.),
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 5 jours à partir de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard,
- voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation de 2.000.- euros par mois à partir de février 2025,
- voir condamner la partie défenderesse au paiement des indemnités d'occupation au-delà du 1er juillet 2025 et à tenir quitte et indemne la requérante des pénalités d'occupation du double montant du loyer qu'elle sera le cas échéant condamnée à payer à son bailleur, Mr. PERSONNE2.), jusqu'à la libération des lieux,
- voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros,
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) LIMITED expose avoir conclu avec Mr. PERSONNE2.) le 17 mai 2019 un contrat de bail portant sur la location d'un appartement non meublé sis à L-ADRESSE3.),

Au regard du fait que la requérante entretient des bonnes relations commerciales avec la société SOCIETE2.) SA, elle aurait autorisé, sur demande de la société SOCIETE2.), PERSONNE1.), qui aurait effectué une période d'essai de 12 mois auprès de la société SOCIETE2.), à occuper l'appartement dont question jusqu'au terme du contrat d'essai de celui-ci.

Malgré le fait que la période d'essai de PERSONNE1.) se soit achevée au mois de mai 2024 et que la société SOCIETE2.) ne serait plus liée à ce dernier depuis cette date, le défendeur occuperait encore à ce jour l'appartement dont question.

Diverses mises en demeure émises par la requérante seraient restées infructueuses, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.
Il s'y ajouterait que requérante aurait résilié avec préavis le contrat de bail conclu avec son propre bailleur, suivant courrier du 25 février 2025 alors qu'elle entend cesser son activité au Luxembourg à partir de l'été 2025.

La demanderesse réclame encore une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros à partir du mois de février 2025.

A l'audience du 20 juin 2025, la demanderesse a modifié sa demande en réclamant une indemnité d'occupation mensuelle de 1.900.- euros et ce, à partir du 1er novembre 2024 (la requérante déclarant avoir toléré que le défendeur occupe les lieux jusqu'au mois d'octobre 2024).

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) reconnaît occuper l'appartement dont question sur base d'une convention d'occupation précaire, qui aurait pris fin, suite à une mise en demeure de la requérante du 19 septembre 2024.

Il expose avoir certains problèmes médicaux mais être toutefois à la recherche active d'un nouveau logement.

Il se déclare d'accord au quantum de 1.900.- euros au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle et explique avoir payé depuis novembre 2024 une indemnité de 1.600.- euros, qu'il y aurait lieu de prendre en compte.

Il conteste la demande à devoir tenir quitte et indemne la requérante des pénalités d'occupation du double montant du loyer qu'elle sera le cas échéant condamnée à payer à son bailleur, Mr. PERSONNE2.), au motif qu'il ne serait pas partie au contrat de bail conclu ente la requérante et le propriétaire de l'appartement.

Il conteste encore la condamnation à une astreinte qui serait prématurée.

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.

Il en est de même de l'augmentation par la requérante de sa demande au titre de l'indemnité d'occupation, non critiquée en sa régularité.

Le bien-fondé

Il est reconnu par les parties en cause qu'en considération des bonnes relations commerciales avec la société SOCIETE2.) SA et la requérante, cette dernière a autorisé, sur demande de la société SOCIETE2.), PERSONNE1.), à occuper un appartement sis à L-ADRESSE3.), pris en location pas la requérante auprès de Mr. PERSONNE2.) ; cette occupation devait prendre fin au mois de mai 2024, date de la fin du contrat d'essai conclu entre le défendeur et la société SOCIETE2.).

Si la requérante reconnaît avoir toléré la présence dans les lieux du défendeur pendant encore quelques mois supplémentaires, passé le mois de mai 2024, il est toutefois constant en cause que suivant mise en demeure du 19 septembre 2024, la requérante a sommé PERSONNE1.) de quitter l'appartement au plus tard pour le 16 octobre 2024 ; elle estime que le défendeur est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 1er novembre 2024.

PERSONNE1.) reconnaît cet état de fait.

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.

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.

Au regard des éléments de la cause, il y a lieu de considérer que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit depuis le 1er novembre 2024.

Compte tenu des divers intérêts en cause, il apparaît adéquat d'allouer à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de 40 jours à compter de la signification du présent jugement.

La requérante réclame à ce que la partie défenderesse soit condamnée au paiement d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard au cas où elle ne quitterait pas les lieux occupés dans le délai lui imparti.

Conformément aux dispositions de l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer peut ordonner à la requête de la partie condamnée au déguerpissement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans droit ni titre, qu'il sera sursis à l'exécution de la décision.

Le fait d'assortir la condamnation à déguerpir d'une astreinte aurait pour effet de priver les dispositions d'ordre public sur le sursis de leur effet, de sorte que la prédite demande est à rejeter comme n'étant pas fondée.

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).

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).

Au regard de l'accord des parties sur ce point, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.900.- euros, à compter du 1er novembre 2024 jusqu'à son déguerpissement effectif.

Pour la période du 1er novembre 2024 jusqu'au mois de juin 2025, il peut d'ores et déjà être retenu un montant de 20.900.- euros de ce chef.

Au regard du fait qu'il n'est pas contesté par la société SOCIETE1.) LIMITED que le défendeur a réglé mensuellement le montant de 1.600.- euros pour cette période, soit le montant de 17.600.- euros, PERSONNE1.) est à condamner au solde de 3.300.- euros.

Quant à la demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement des indemnités d'occupation au-delà du 1er juillet 2025 et à tenir quitte et indemne la requérante des pénalités d'occupation du double montant du loyer qu'elle sera le cas échéant condamnée à payer à son bailleur, Mr. PERSONNE2.) jusqu'à la libération des lieux – le contrat de bail conclu entre la requérante et Mr. PERSONNE2.) stipulant à charge de la requérante locataire une indemnité d'occupation du double du loyer pour autant qu'elle devait rester dans lieux malgré résiliation du bail -, cette demande est à rejeter pour être hypothétique et en tout état de cause, prématurée.

Les demandes accessoires

La demanderesse réclame l'octroi d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Cette demande est fondée, étant donné qu'il serait injuste de laisser à la charge de la partie demanderesse les frais non compris dans les dépens qu'elle a été obligée d'exposer en vue du recouvrement judiciaire de sa créance.

Au vu de l'envergure de l'affaire, de son degré de difficulté et des soins y requis, il convient de condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 400.- euros.

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 PERSONNE1.) 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,

déclare recevable la demande introduite par voie de citation,

dit que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.),

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la signification du présent jugement,

dit que pour le cas où PERSONNE1.) ne respecterait pas ce délai, la société de droit anglais limited company SOCIETE1.) LIMITED 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,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation en déguerpissement d'une astreinte,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE1.) à 1.900.- euros, à partir du 1e novembre 2024, jusqu'à son déguerpissement effectif,

dit que la société de droit anglais limited company SOCIETE1.) LIMITED a droit à un montant de 20.900.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1er novembre 2024 jusqu'au mois de juin 2025,

dit que PERSONNE1.) a d'ores et déjà réglé le montant de 17.600.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1er novembre 2024 jusqu'au mois de juin 2025,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société de droit anglais limited company SOCIETE1.) LIMITED le montant de 3.300.- euros à titre de solde d'indemnité d'occupation pour la période du 1er novembre 2024 jusqu'au mois de juin 2025,

rejette pour être prématurée la demande la société de droit anglais limited company SOCIETE1.) LIMITED à voir condamner PERSONNE1.) au paiement des indemnités d'occupation au-delà du 1er juillet 2025 et à tenir quitte et indemne la requérante des pénalités d'occupation du double montant du loyer qu'elle sera le cas échéant condamnée à payer à son bailleur,

dit la demande de la société de droit anglais limited company SOCIETE1.) LIMITED en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour la somme de 400.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société de droit anglais limited company SOCIETE1.) LIMITED la somme de 400.- euros, à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire,

condamne PERSONNE1.) 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