

**Audience publique du vingt et un mars deux mille onze**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, 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) **SOC1) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B (...)
- 2) **SOC2) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

**parties demanderesses**

comparant par Maître Sophie LAMOTHE, avocate à la Cour en remplacement de Maître Roy REDING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**A)**, chauffeur de taxi, demeurant à L-(...)

**partie défenderesse**

ne se présentant pas à l'audience du 21 février 2011

---

**F a i t s :**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 19 janvier 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 février 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, le mandataire de la partie demanderesse se présentait et fut entendu en ses moyens et conclusions. La partie défenderesse ne se présentait pas.

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 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 janvier 2011, la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. et la société à responsabilité limitée **SOC2**) s.à r.l. ont régulièrement fait convoquer **A**) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège aux fins de voir dire qu'il occupe sans droit ni titre l'appartement numéro **A(...)** sis au 5<sup>e</sup> étage de la Résidence (...) sise à L-(...), pour s'entendre condamner à leur payer une indemnité d'occupation de 2.700 EUR ainsi que le montant de 750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux.

A l'audience du 21 février 2011, les parties demanderesses ont déclaré augmenter leur demande du chef d'indemnités d'occupation à la somme de 4.200 EUR.

Il est constant en cause que la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. et la société à responsabilité limitée **SOC2**) s.à r.l. sont propriétaires d'un appartement sis à L-(...) qu'ils ont acquis par licitation publique du 18 novembre 2010.

Les parties requérantes exposent que le jour de l'adjudication publique, l'ancien propriétaire **A**) s'est engagé à quitter les lieux au plus tard pour le 1<sup>er</sup> décembre 2010 et à restituer les clés aux nouveaux propriétaires ce même jour. Or, malgré courriers recommandés lui adressés les 14 décembre 2010 et 10 janvier 2011, il n'a pas quitté les lieux jusqu'à l'heure actuelle.

Il résulte des éléments de la cause et des explications fournies par les requérantes que le défendeur occupe partant les lieux sis à L-(...) sans droit ni titre depuis le 18 novembre 2010 et que la demande en déguerpissement est à déclarer fondée.

Les requérantes réclament ensuite une indemnité d'occupation de 300 EUR par semaine depuis le 18 novembre 2010, soit jusqu'à l'heure actuelle la somme de  $14 \times 300 = 4.200$  EUR.

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet 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 Nouvelles 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 propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. ( Le louage des choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406 )

Comme en l'occurrence, l'indemnité d'occupation de 300 EUR par semaine n'est pas contestée, il convient d'allouer la somme réclamée de  $14 \times 300 = 4.200$  EUR.

Les demandeurs réclament encore la somme de 750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande est fondée pour le montant réclamé.

Les parties demanderesses sollicitent l'exécution provisoire du présent jugement.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est 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. ( Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002 )

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

La partie défenderesse, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée à l'audience du 21 février 2011. Il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément à l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, la convocation n'ayant pas été remise à la personne du destinataire.

### Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut et en premier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

la **d é c l a r e** fondée ;

**d i t** que A) occupe sans droit ni titre les lieux sis à L-(...);

**c o n d a m n e** A) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** les parties demanderesses 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 ;

**c o n d a m n e** A) à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. et la société à responsabilité limitée **SOC2**) s.à r.l. la somme de  $300 \times 14 = 4.200$  EUR à titre d'indemnité d'occupation, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 19 janvier 2011 - jusqu'à solde sur le montant de 2.700 EUR et à partir du 21 février 2011 jusqu'à solde sur le montant de 1.500 EUR ;

**c o n d a m n e** A) à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. et la société à responsabilité limitée **SOC2**) s.à r.l. une indemnité de procédure de 750 EUR ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**c o n d a m n e** A) à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT