

Audience publique du 18 novembre 2021

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupants sans droit ni titre a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

A.), demeurant à L-(...) **ADR.1.),**

partie demanderesse

comparant par Maître Kevin RETO SEQUEIRA, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

et

B.1.), demeurant à L-(...) **ADR.1.),**

B.2.), demeurant à **ADR.1.),**

parties défenderesses

comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 juillet 2021 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 13 septembre 2021 à 10.00 heures, salle 1.19.

A la prédite audience, l'affaire fut refixée au 11 novembre 2021 à 9.00 heures salle 0.15, à laquelle elle fut utilement retenue.

Maître Kevin RETO SEQUEIRA, qui se présenta en remplacement de Maître James JUNKER pour la partie demanderesse et Maître Dogan DEMIRCAN, qui se présenta pour les parties défenderesses furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

1. PRETENTIONS DES PARTIES

Par requête déposée au greffe en date du 28 juillet 2021, **A.)** a fait convoquer **B.1.)** et **B.2.)** devant le Tribunal de paix de Luxembourg pour faire:

- déclarer les parties défenderesses occupantes sans droit ni titre de l'immeuble sis à **ADR.1.)**,
- condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser le requérant à les faire expulser par la force publique et à mettre leur effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, à leurs frais, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- fixer l'indemnité d'occupation sans droit ni titre à 5.000 euros par mois, ou tout autre montant même supérieur, à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, que les défendeurs devront payer à partir de juillet 2018, sinon à partir de mars 2021, sinon à partir de mai 2021,
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer à la partie requérante le montant de 155.000 euros, sinon le montant de 25.000 euros, sinon le montant de 15.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 13 juillet 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit le jour de la notification du jugement à intervenir,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel ou opposition et sans caution,
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au frais et dépens de l'instance et à une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Les parties défenderesses concluent à l'incompétence du Tribunal, sinon à l'irrecevabilité de la requête. La demande en paiement d'une indemnité d'occupation se heurterait à l'autorité de chose jugée, sinon serait infondée, sinon ne serait pas fondée à hauteur des sommes réclamées. Elles s'opposent également à l'indemnité de procédure qui est réclamée.

2. MOYENS DES PARTIES

- Le requérant, **A.**), expose à l'appui de ses prétentions qu'il a signé un compromis de vente avec **B.1.)** et son épouse **B.2.)**, pour l'acquisition d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété sis à **ADR.1.)**.

Depuis la signature de ce compromis, les consorts **B.)** n'auraient jamais voulu se présenter chez le notaire Frank MOLITOR pour passer l'acte. Par jugement du 8 juin 2018 rendu contradictoirement par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, la demande du requérant en exécution forcée du compromis de vente aurait été déclarée fondée, et il aurait été dit qu'il est devenu propriétaire de l'appartement. Ce jugement aurait été confirmé par un arrêt du 25 février 2021 rendu par la Cour d'Appel.

En dépit de ces décisions de justice, les parties adverses n'auraient jamais passé acte par-devant notaire. Un acte de dépôt aurait été dressé par le notaire Pierre METZLER en date du 9 juillet 2021.

Par lettre recommandée du 13 juillet 2021, les parties adverses auraient été mises en demeure de quitter les lieux occupés illégalement pour le 25 juillet 2021 au plus tard. Elles se maintiendraient malgré tout dans les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu d'ordonner leur déguerpissement. Il y aurait encore lieu de les condamner au paiement d'une indemnité compensatrice de 5.000 euros par mois d'occupation illégale des lieux.

La partie demanderesse souligne encore que cela fait désormais 6 ans que le compromis de vente est signé. Malgré toutes les décisions de justice intervenues, les parties adverses refuseraient de libérer les lieux. Une indemnité d'occupation serait due et il y aurait lieu de faire droit à la demande de déguerpissement. Il serait incompréhensible qu'après toutes ces années, il faille encore entamer des procédures.

- Le mandataire des parties défenderesses soulève la question de savoir si la présente affaire n'aurait pas dû être introduite par voie de citation d'huissier. Il soulève ainsi l'incompétence du Tribunal, sinon l'irrecevabilité de la demande.

La famille logeant dans les lieux aurait tout perdu. Monsieur **B.1.)** aurait été gérant d'un restaurant. En se retirant de ces fonctions, il aurait oublié de se désengager d'un engagement de caution. La dette de quelque 40.000 euros aurait été assortie d'intérêts de l'ordre de 10 % par an, de sorte qu'il devait payer de ce titre environ 100.000 euros. L'immeuble aurait été vendu à 400.000 euros, ce qui serait un prix dérisoire, à la limite de la lésion des 7/12, pour deux appartements d'une taille de 54 m² et 40 m². En tout cas, la partie adverse serait mal venue de se plaindre puisqu'elle aurait fait une très bonne affaire.

Monsieur **B.1.)** aurait en outre eu des problèmes d'alcool et certains documents auraient été signés sous l'emprise de la boisson.

Dans un raisonnement subsidiaire, les parties défenderesses se rapportent à prudence concernant la demande en déguerpissement au vu de la décision de la Cour d'appel qui serait devenue définitive.

Par contre, elles estiment que la demande en paiement d'une indemnité d'occupation serait irrecevable puisque l'arrêt du 25 février 2021 aurait déjà tranché la question. Il y aurait dès lors autorité de chose jugée.

A titre plus subsidiaire, il aurait été convenu entre parties que le transfert de jouissance s'opère avec la remise des clefs. Cette remise n'ayant pas encore eu lieu, aucune indemnité d'occupation ne serait due.

A titre encore plus subsidiaire, le montant réclamé est remis en question. Tout d'abord, une indemnité ne serait due qu'à partir du 9 juillet 2021, date à laquelle le dépôt a été acté par notaire. En outre, un loyer ne pourrait dépasser 5 % du capital investi. Sur la base de 400.000 euros, le montant ne pourrait ainsi dépasser 1.666,66 euros par mois. Les juges fixeraient en général un montant inférieure aux 5 %, de sorte qu'une somme de 1.300 euros serait adéquate. En aucun cas l'immeuble n'aurait une valeur locative de 5.000 euros.

La demande relative à l'indemnité de procédure serait également à rejeter, au vu de la situation financière désastreuse des parties défenderesses. Il résulterait du décompte du notaire qu'elles ont dû rembourser un prêt auprès de la **BQUE.1.)** de quelque 72.000 euros, l'engagement de caution de quelque 100.000 euros, 17.000 euros à titre de frais d'avocat, 73.000 euros redus au Fonds National de Solidarité, ainsi que de nombreuses autres dettes. Il ne leur resterait quasiment rien du prix de vente de l'immeuble. Il s'agirait d'êtres humains et ils n'auraient nulle part d'autre où aller.

- Le mandataire de la partie demanderesse réplique que le fait que les défendeurs n'ont plus d'argent ne justifierait pas qu'ils continuent à occuper un bien qui n'est plus le leur. Dès février 2016, tout aurait été prêt pour passer acte devant le notaire, mais les parties adverses s'y seraient toujours refusées. L'indemnité d'occupation serait due à partir de cette date, et non à partir d'une hypothétique remise des clefs. Aucune preuve ne serait rapportée que des actes ont été signés en état d'ébriété. L'achat ne serait pas non plus fait à un prix dérisoire ni même intéressant, alors qu'il faudrait considérer les prix de l'immobilier d'il y a six ans. L'acheteur devrait rembourser depuis des années un prêt hypothécaire et ne pourrait jouir de son bien.

3. QUANT A LA COMPETENCE

En vertu de l'article 3 3° NCPC, le juge de paix a compétence pour connaître 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.

La question de la propriété n'est plus litigieuse en l'espèce, puisqu'elle a été tranchée par-devant les juridictions civiles ordinaires.

La demande consiste en l'espèce dans le déguerpissement (donc l'expulsion) de personnes que la partie demanderesse considère étant des occupants sans droit ni titre et dans le paiement d'une indemnité d'occupation. Le juge de paix est partant compétent pour connaître de la demande.

4. QUANT A LA RECEVABILITE

Quant à la recevabilité, qui est ainsi contestée, le Tribunal relève que la demande a été introduite par voie de requête déposée au greffe, tandis que la citation d'huissier est le mode de saisine normale de la justice de paix.

Sous le Chapitre V intitulé « Du règlement des litiges », l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que « La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause ».

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est applicable :

- dans sa globalité aux baux à usage d'habitation,
- en ce qui concerne les dispositions du chapitre V concernant le règlement des litiges, également aux baux concernant des immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

En l'espèce, il n'a jamais été soutenu qu'un contrat de bail aurait existé entre parties, et que la qualité d'occupant sans droit ni titre résulterait du fait que ce contrat de bail a pris fin.

Dès lors, les dispositions du Chapitre V de la loi de 2006 ne trouvent pas application en l'espèce.

La demande ne pouvait dès lors être introduire par voie de simple requête déposée au greffe, et doit être déclarée irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, la demande de A.) en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée et les frais sont à laisser à sa charge.

Par ces motifs

Le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupants sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard des parties en premier ressort,

reçoit la demande;

se **déclare** compétent pour en connaître;

déclare la requête irrecevable ;

déboute A.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure;

laisse les frais à charge de A.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Jean-Luc PUTZ, Juge de Paix à Luxembourg, assisté de Chantal HIRTT, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Jean-Luc PUTZ

(s.) Chantal HIRTT