

Texte pseudonymisé

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

REPertoire NR.: 405 / 2024
L-CIV-611/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
1^{er} février 2024**

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

entre

la société SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Anne-Claire BLONDIN, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse, comparant en personne

FAITS

Par exploit du 18 octobre 2023 de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL fit donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 9 novembre 2023 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut contradictoirement remise aux fins de plaidoiries au 21 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Anne-Claire BLONDIN, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, et PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant acte notarié de vente passé en date du 3 octobre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a acquis de la part de PERSONNE2.) une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE2.).

PERSONNE1.) occupe l'immeuble en question.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 18 octobre 2023, la société SOCIETE1.) a fait citer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir dire que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre de l'immeuble appartenant à la société SOCIETE1.) sis à L-ADRESSE2.) ;
- voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité d'occupation sans droit ni titre à compter du 1^{er} juillet 2023 ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.000 euros, soit 67 euros par jour ;
- voir condamner PERSONNE1.) à libérer l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui l'occupent de son chef dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement à intervenir avec tous leurs effets ;
- sinon, faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la société SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) au besoin à l'aide de la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais ;

- voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-611/23.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) occupe l'immeuble litigieux sans droit ni titre, de sorte qu'il devrait être condamné à déguerpir des lieux et à lui payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre à partir du 1^{er} juillet 2023, la partie venderesse s'étant engagée à quitter les locaux vendus pour le 30 juin 2023 au plus tard tel que cela résulterait de l'acte notarié de vente. La maison occupée par PERSONNE1.) et sa compagne aurait une superficie d'environ 180m², disposerait de trois chambres et de plusieurs emplacements de parking/garages, se situerait dans la commune de ADRESSE3.) et aurait été acquise par la partie demanderesse pour la somme de 1.800.000 euros. Elle aurait acquis cet immeuble en vue de la transformation en deux maisons d'habitation. La réalisation de ce projet nécessiterait la démolition intégrale de la partie arrière de l'immeuble litigieux. Le maintien de PERSONNE1.) ensemble avec sa compagne dans ledit immeuble entraverait la société SOCIETE1.) dans la réalisation de son projet immobilier et lui causerait un préjudice certain et direct.

PERSONNE1.) ne conteste pas occuper la maison litigieuse sans droit ni titre. Il explique que sa sœur PERSONNE2.) a reçu la maison en question de leur père tandis qu'il a obtenu un autre immeuble. Il aurait vécu avec son père dans la maison litigieuse pour s'occuper de ce dernier. Il devrait recevoir des fonds vers la fin janvier/début février 2024 qui lui permettraient de trouver un autre logement. Il conteste cependant la compétence du tribunal saisi pour toiser la demande adverse en estimant que le tribunal d'instance est compétent. Il donne ensuite à considérer que le montant de l'indemnité est fixé à 1.500 euros dans l'acte notarié de vente.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que PERSONNE1.) n'a entrepris aucune démarche pour trouver un autre logement. Elle s'oppose à lui voir accorder un délai supplémentaire. L'indemnité de 1.500 euros mentionnée dans l'acte notarié de vente ne se rapporterait qu'à la relation contractuelle existant entre la société SOCIETE1.) et la partie venderesse.

D. L'appréciation du Tribunal

1) Quant à la compétence

L'article 3, 3^o du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix est compétent pour connaître tant des « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » 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 ».

En vertu de cette disposition, le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est compétent pour connaître de la demande.

2) Quant à la recevabilité

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

3) Quant au bien-fondé

Conformément à l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En vertu dudit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, il est constant en cause que suivant acte notarié de vente passé en date du 3 octobre 2022, la société SOCIETE1.) a acquis de la part de PERSONNE2.) une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE2.), cette dernière s'étant vue attribuer la maison litigieuse de la part de son père suivant acte de donation du 22 mars 2012. L'entrée en jouissance a, d'après les stipulations dudit acte de vente, été retardée jusqu'au 30 juin 2023, date jusqu'à laquelle la partie venderesse a été autorisée à occuper les lieux vendus sans indemnité.

Il est également constant en cause que PERSONNE1.), qui est le frère de PERSONNE2.), occupe la prédite maison sans droit ni titre depuis cette date.

Il y a donc lieu de retenir que PERSONNE1.) est devenu occupant sans droit ni titre de cette maison depuis le 1^{er} juillet 2023 et il convient de le condamner à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la signification du présent jugement, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE1.) des lieux occupés sans droit ni titre dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

En tant qu'occupant des lieux sans droit ni titre depuis le 1^{er} juillet 2023, PERSONNE1.) est en principe redevable d'une indemnité d'occupation à la société SOCIETE1.) depuis cette date.

Un propriétaire est toujours en droit de percevoir une indemnité en contrepartie de l'occupation de l'immeuble dont il est privé de jouissance.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le propriétaire du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri, sans qu'il y ait de cause, à savoir sans qu'il y ait d'acte juridique, de fait juridique – donc tout acte ou fait de nature à pouvoir modifier ou éteindre des effets juridiques –, de disposition légale, voire même d'usage conférant une base à l'enrichissement et à l'appauvrissement.

En l'absence de contestations pertinentes, il y a dès lors lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité d'occupation fondée en son principe.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond.

Si le montant de l'indemnité est généralement déterminé en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié de vente du 3 octobre 2022 que la maison en question a été vendue par PERSONNE2.) à la société SOCIETE1.) pour un prix de vente de 1.800.000 euros. Il en ressort en outre que faute pour la partie venderesse d'avoir libéré les locaux en date du 30 juin 2023, elle sera redevable à la société SOCIETE1.) d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée à 1.500 euros.

Ni la prétendue superficie, ni la prétendue configuration de la maison litigieuse telle qu'elles sont alléguées par la société SOCIETE1.) ne sont établies par une quelconque pièce.

En l'absence d'autres éléments d'appréciation fournis par la société SOCIETE1.) permettant de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 2.000 euros, il y a lieu de retenir la somme de 1.500 euros en guise d'indemnité d'occupation mensuelle redue à partir du 1^{er} juillet 2023 par PERSONNE1.).

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant total de 9.000 euros (6 mois x 1.500 euros) à titre d'indemnité d'occupation pour la période de juillet 2023 à décembre 2023 (plaidoiries), jusqu'à solde.

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350 euros.

PERSONNE1.) est en conséquence condamné à lui payer une indemnité de procédure de 350 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 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.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

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,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable et partiellement fondée,

dit que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du bien immobilier sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1^{er} juillet 2023,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la signification du présent jugement,

au besoin **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) des lieux occupés avec tous ceux occupant les lieux de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.), frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité mensuelle d'occupation sans droit ni titre redue par PERSONNE1.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à partir du 1^{er} juillet 2023 à 1.500 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 9.000 (neuf mille) euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période de juillet 2023 à décembre 2023 inclus,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 350 (trois cent cinquante) euros,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière