

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 498/24
L-CIV-709/23

Audience publique du 8 février 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

- 1) **PERSONNE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1-2) représentée par Maître Doriane BOUMEDIENE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François MOYSE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 18 janvier 2024

F a i t s

Par exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 30 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à PERSONNE3.) à comparaître le 21 décembre 2023 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière d'occupation sans droit ni titre, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à l'audience publique du 21 décembre 2023, la partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire. Le mandataire préqualifié de la partie demanderesse fit fixer l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du 18 janvier 2023.

A la prédite audience, Maître Doriane BOUMEDIENE, en remplacement de Maître François MOYSE, fut entendue en ses moyens et conclusions. La partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par un exploit de l'huissier Tessy SIEDLER de Luxembourg du 30 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à PERSONNE3.) pour comparaître à l'audience du 21 décembre 2023 pour:

- voir condamner PERSONNE3.) à payer aux parties requérantes la somme de 15.000 euros à titre d'indemnité d'occupation due depuis le 14 juillet 2023. A l'audience du Tribunal du 18 janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande de ce chef pour la porter à 30.000 euros. Il y a lieu de leur en donner acte.
- voir condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux dans un délai de 8 jours à partir du présent jugement,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 3.750 euros à titre de réparation du préjudice matériel subi,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre de réparation du préjudice moral subi,

- voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure,
- voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE3.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas de la citation qu'il y a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Appréciation

Quant à la recevabilité de la citation et de la compétence *ratione materiae* du juge saisi

L'article 3, 3° 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* ».

Le Tribunal de Paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre est partant compétent pour connaître du litige en question alors que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tend justement à voir déclarer PERSONNE3.) occupant sans droit ni titre.

Ensuite, il y a lieu de souligner que d'après l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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 des parties en cause.

A ce titre, il y a lieu de citer la jurisprudence suivante:

« L'article 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que:

« (...)

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat ».

Le paragraphe 2 de l'article 1er précité limite donc l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 à « la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques ».

Etant donné qu'en l'espèce, les parties n'avaient pas conclu de bail, écrit ou verbal, la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne s'applique a priori pas à leur situation.

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation énonce que « le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (...) ».

L'article 20 poursuit 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 ».

Il résulte de la lecture combinée de ces articles que le juge de paix « compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » conformément à l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile est saisi « par simple requête sur papier libre ».

La lecture que la société à responsabilité limitée [...] fait des dispositions en question, à savoir que le renvoi par l'article 20 aux dispositions de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure – prévoyant la compétence du juge de paix tant en ce qui concerne les « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » qu'en ce qui concerne « les 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 » - impliquerait la possibilité de saisir le juge de paix par voie de requête en cas de « demande en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit », est partant à rejeter.

La préoccupation du législateur d'unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre invoquée par la société à responsabilité limitée [...] n'est pas remise en cause par la lecture que fait le tribunal de céans des dispositions en question.

En effet, 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 » tel que le prévoit l'article 3, 3° du nouveau code de procédure.

Cependant, pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas la suite d'une convention, devront être introduites par voie de citation à défaut de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.

La société à responsabilité limitée [...] invoque encore que certaines demandes relatives à des immeubles exclus du champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006, doivent être introduites par voie de requête.

En effet, les demandes relatives à certains contrats, expressément exclus du champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 par l'article 1er paragraphe 3, doivent être introduites par voie de requête.

Ledit article prévoit en son paragraphe 3 que

« La loi ne s'applique pas:

a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale;

b) aux résidences secondaires;

c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;

d) aux chambres d'hôtel;

e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg;

f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique;

g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables ».

Ainsi, les demandes concernant

** les « immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale » visées au point a),
* celles concernant les « structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers » visées au point e) ainsi que
* celles concernant les « logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales », respectivement les « logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale » visées aux points f) et g),*

doivent être introduites par voie de requête. En effet, pour ces immeubles, le législateur a expressément prévu que « les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges » s'appliquaient.

Il n'existe cependant aucune disposition dérogatoire pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas « la suite d'une convention » pour reprendre les termes de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile.

C'est partant à juste titre que le juge de paix a retenu que la demande devait, en l'espèce, être introduite par voie de citation et qu'il a déclaré la demande, introduite par voie de requête, irrecevable ». (cf. Trib.d'arrondissement de et à Luxembourg, IIIe chambre, jugement p du 8 novembre 2022, numéro du rôle : TAL-2022-02632).

Au vu des considérations en droit qui précèdent résultant du jugement précité et en l'absence de tout contrat de bail entre parties, la procédure de saisine du juge de paix par requête, dérogatoire au droit commun, prévue par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation respectivement les dispositions quant aux baux commerciaux ne trouvent pas à s'appliquer au présent litige tendant à l'expulsion d'un prétendu occupant sans droit ni titre.

Le litige a dès lors été valablement introduit par voie de citation laquelle est **recevable**.

Le juge de Paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre est **compétent ratione materiae** pour connaître du présent litige.

Appréciation

Il résulte des explications de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'audience et des pièces versées en cause que par une adjudication sur saisie immobilière du 14 juillet 2023 numéro NUMERO1.)/2023 reçue par le notaire Maître Martine SCHAEFFER, ils sont devenus propriétaires d'une maison sise à L-ADRESSE2.).

PERSONNE3.) était le propriétaire antérieur de la maison en question.

Malgré ce changement de propriété et en dépit de plusieurs démarches à le voir déguerpir, PERSONNE3.) résiderait toujours dans la maison et refuserait de la quitter.

Le Tribunal constate qu'en effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont vus adjuger, le 14 juillet 2023, la propriété de la maison appartenant à PERSONNE3.) et soumise à une saisie immobilière sur réquisition de la société SOCIETE1.) SA.

Par ce changement de propriété et alors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont à plusieurs reprises sommé le défendeur de quitter les lieux (SMS et mise en demeure de leur mandataire du 15 septembre 2023), il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) est **occupant sans droit ni titre** de la maison sise à L-ADRESSE2.) depuis le 14 juillet 2023.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande tendant au **déguerpissement** de PERSONNE3.).

Il y a lieu d'allouer un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament encore une indemnité d'occupation sans droit ni titre de 5.000 euros par mois d'occupation pour la période du 14 juillet 2023 jusqu'à l'audience des plaidoiries du 18 janvier 2024.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur 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.

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 (cf. Les Nouvelles: Le louage des choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants).

En l'espèce, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE3.) à ((prix de vente 660.000 euros x 5 %)/12 mois) 2.750 euros.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité d'occupation à concurrence de 6 mois x 2.750 euros = **16.500 euros** pour la période du 14 juillet 2023 jusqu'à l'audience des plaidoiries du 18 janvier 2024.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) à la somme de 3.750 euros à titre de dommage matériel.

L'article 1315 du Code civil dispose que 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.

Force est cependant de constater que les parties demanderesses n'ont étayé leur demande par aucune pièce probante.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dommage matériel est partant à déclarer **non-fondée**.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) à la somme de 1.500 euros à titre de dommage moral.

Les parties demanderesses motivent par leur demande par les tracasseries endurées par le refus de PERSONNE3.) de quitter leur maison qui était destinée à servir de domicile familial. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient encore été forcés de se reloger en attendant de pouvoir accéder à leur logement.

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et de l'absence de contestations de la part du défendeur, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dommage moral à concurrence de **1.000 euros**.

Faute de demande en ce sens, cette somme n'est pas à augmenter de quelconques intérêts.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de **500 euros**.

Le présent jugement est encore à assortir de l'exécution provisoire quant aux condamnations pécuniaires en l'absence de toute contestation de PERSONNE3.).

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE3.) et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) introduite par citation **recevable**,

se **déclare** compétent *ratione materiae*,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande,

déclare PERSONNE3.) occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 14 juillet 2023,

condamne PERSONNE3.) à déguerpir de quarante jours à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

fixe l'indemnité d'occupation par mois à 2.750 euros,

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité d'occupation à hauteur de $6 \times 2.750 \text{ euros} = 16.500 \text{ euros}$ pour la période du 14 juillet 2023 jusqu'à l'audience des plaidoiries du 18 janvier 2024,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **16.500 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 30 novembre 2023, jusqu'à solde

déclare non-fondée la demande PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dommage matériel;

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dommage moral à hauteur de 1.000 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **1.000 euros**,

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 euros**,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne les condamnations pécuniaires,

laisse les frais de la présente instance à charge de PERSONNE3.).

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière