

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 217/25
L-CIV-647/23

Audience publique du 20 janvier 2025

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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Trixi LANNERS, avocate à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

PERSONNE2.), demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Sabine DELHAYE-DELAUX, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat en date du 5 décembre 2024

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 16 décembre 2024

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ du 26 octobre 2023, PERSONNE1.) fit donner citation à PERSONNE2.) à comparaître le jeudi, 16 novembre 2023 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Sabine DELHAYE-DELAUX se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 24 janvier 2024. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Par courriel du 5 décembre 2024, Maître Sabine DELHAYE-DELAUX informa Maître Trixi LANNERS de son dépôt de mandat.

À l'audience du 16 décembre 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Trixi LANNERS fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) n'était ni présent ni représenté.

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 Geoffrey GALLÉ du 26 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, pour :

- qualifier le contrat entre parties de convention d'occupation précaire,
- s'entendre dire qu'il est occupant sans droit ni titre, sinon occupant précaire de la maison appartenant à PERSONNE1.) et sise à L-ADRESSE1.),
- s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans la huitaine à partir du prononcé du jugement à intervenir avec tous ceux qui les occupent de son chef, sinon, et faute par lui de ce faire, dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la requérante à le faire expulser par la force publique et à mettre ses affaires sur le carreau, le tout aux frais de la partie défenderesse, ces frais étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers employés;
- se voir condamner à remettre à la requérante PERSONNE1.) toutes les clés de la maison et du garage, le tout endéans la huitaine à partir du prononcé du jugement à intervenir,
- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à 1 .000.-EUR à partir du 19 juin 2024, [à lire à partir du 1^{er} septembre 2023]
- s'entendre condamner à payer à la partie requérante une indemnité d'occupation de 1.000.-EUR à partir du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à déguerpissement avec les intérêts à compter de la présente.

La partie requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La requérante expose être l'unique propriétaire d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), qui serait actuellement occupée par elle, ainsi que par la partie défenderesse, PERSONNE2.), et leurs deux enfants communs.

Au courant du mois de septembre 2023, la requérante aurait mis fin à sa relation avec PERSONNE2.), toutefois ce dernier refuserait cependant de quitter la maison.

Par courrier, du 25 septembre 2023, le mandataire de la requérante aurait sommé la partie défenderesse de quitter la maison pour le 15 octobre 2023 au plus tard, ce qu'il n'aurait toutefois pas fait.

La partie requérante estime que les relations entre les parties doivent s'analyser en une convention d'occupation précaire, valant jusqu'à la révocation du droit d'occupation.

Il serait de l'essence de la convention d'occupation précaire que le propriétaire peut la résilier à tout moment.

Etant donné qu'elle aurait clairement manifesté son intention de mettre un terme à la convention d'occupation précaire, PERSONNE2.) n'aurait plus aucun droit de se maintenir dans les lieux.

La partie défenderesse ne s'exécutant pas, il y aurait lieu d'ordonner son déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a déclaré renoncer à sa demande en déguerpissement, PERSONNE2.) ayant quitté les lieux en date du 13 novembre 2023.

Il n'y aurait également plus lieu à ordonner la restitution de clés, celle-ci étant entretemps intervenue.

Il échet de lui en donner acte.

Concernant l'indemnité d'occupation sollicitée, celle-ci serait due pour une période de 5 mois, étant donné que PERSONNE2.) n'aurait définitivement récupéré ses affaires entreposées chez elle qu'en date du 28 février 2024. Elle a précisé que ce dernier avait entre autres des appareils de fitness dans son garage ainsi que d'autres objets volumineux dans sa maison que la partie défenderesse n'aurait récupérés qu'au compte goûté pendant plusieurs mois malgré plusieurs sommations.

Appréciation

Ayant été initialement représenté par Sabine DELHAYE-DELAUX, qui par la suite a déposé son mandat, PERSONNE2.) ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries du 16 décembre 2024 et n'a pas chargé d'avocat de le représenter, de sorte qu'il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à son encontre conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Quant au fond

L'occupation sans droit ni titre, telle qu'invoquée en l'espèce, présuppose la présence d'une occupante sans droit ni titre, c'est-à-dire une personne qui occupe un immeuble sans y avoir droit, ni par le titre de propriété, ni par convention entre parties.

La convention d'occupation précaire se définit comme un accord entre parties sur une occupation sans titre jusqu'à révocation ultérieure de ce droit.

Lorsqu'un propriétaire autorise temporairement une personne à loger dans un immeuble lui appartenant, la convention existant entre ces parties est à qualifier d'occupation précaire. A défaut de précision, l'occupation gratuite doit être considérée comme consentie à durée indéterminée, jusqu'à la révocation du droit par le propriétaire. La précarité étant l'essence même de cette convention, sa résiliation par le propriétaire peut intervenir à tout moment (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 241).

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 de 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. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 292).

En l'espèce, selon les renseignements fournis par la partie requérante, celle-ci serait l'unique propriétaire de la maison sise à L-ADRESSE1.) et cet immeuble a servi pendant plusieurs années en tant que logement familial des parties avec leurs enfants communs.

Le tribunal retient dès lors que les parties étaient liées par une convention d'occupation précaire à durée indéterminée, de sorte que PERSONNE1.) est en principe en droit de révoquer celle-ci unilatéralement et ce à tout moment sauf à accorder à la partie défenderesse un délai suffisant pour lui permettre de se reloger (cf. TAL, 10ème, 31 mars 2006, n° 100004 du rôle).

La partie requérante affirme avoir, par courrier de son mandataire du 25 septembre 2023, sommé la partie défenderesse de quitter la maison pour le 15 octobre 2023, ce qu'il n'aurait cependant pas fait.

Toutefois, le tribunal ne dispose pas de ce courrier, la pièce la plus récente versée au dossier est un courrier officiel de son conseil du 14 novembre 2023 par lequel la partie défenderesse est informée que PERSONNE1.) allait changer les serrures.

Néanmoins, la citation du 26 octobre 2023 marque clairement la volonté de PERSONNE1.) de mettre un terme à la convention d'occupation précaire dont a joui jusque-là PERSONNE2.) et s'analyse comme une révocation non équivoque de la convention d'occupation précaire ayant lié les parties.

Il y a dès lors lieu de considérer que PERSONNE2.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre à partir du 26 octobre 2023.

La partie défenderesse, occupant les lieux sans droit ni titre depuis cette date, est en principe redevable d'une indemnité d'occupation au profit de la partie requérante jusqu'à son déguerpissement effectif.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, n° 189, p. 377).

Il y a lieu de retenir comme date effective du déguerpissement le 28 février 2024, étant donné, qu'au vu des renseignements obtenus, la partie défenderesse a récupéré le reliquat de ses effets personnels encombrant à cette date.

Toutefois, il convient de distinguer deux périodes en l'espèce en ce qui concerne la fixation du montant de l'indemnité d'occupation mensuelle. En effet, selon la requérante, PERSONNE2.) a cessé de vivre au sein de la maison à partir du 13 novembre 2023, de sorte que le tribunal fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.000.- EUR pour la période allant du 26 octobre au 13 novembre 2023, ce montant ne semblant pas être surfait pour une maison unifamiliale.

Concernant la période du 14 novembre 2023 au 28 février 2024, le tribunal fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 100.- EUR, étant donné que selon les renseignements fournis, la requérante n'avait uniquement pas l'intégralité de la jouissance sur une partie du garage où les affaires de la partie défenderesse étaient entreposées.

Par conséquent, PERSONNE2.) est condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de $[(1000 \times 5/31) + (1000 \times 13/30) = (161,3 + 433,3) = 594,6] + [(100 \times 17/30) + (3 \times 100) = (56,7 + 300) = 356,7] = 951,30$ EUR au titre des indemnités d'occupation rédues pour la période du 26 octobre 2023 au 28 février 2024 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 16 décembre 2024, jusqu'à solde.

➤ Quant aux mesures accessoires

PERSONNE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du registre).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande pour le montant de 300.- EUR.

Finalement, PERSONNE1.) demande de voir assortir le jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

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 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 que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner 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 avec effet contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

dit recevables les demandes de PERSONNE1.) ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à sa demande tendant à voir ordonner le déguerpissement des lieux de PERSONNE2.) ainsi que de sa demande en restitution des clés ;

dit que PERSONNE2.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE1.), depuis le 26 octobre 2023 ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle à partir du 26 octobre 2022 au 28 février 2024 ;

fixe l'indemnité mensuelle d'occupation sans droit ni titre au montant de 1.000.- EUR pour la période allant du 26 octobre au 13 novembre 2023 ;

fixe l'indemnité mensuelle d'occupation sans droit ni titre au montant de 100.- EUR pour la période allant du 14 novembre 2023 au 28 février 2024 ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la période du 26 octobre au 28 février 2024 pour un montant de 951,30 EUR ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 951,30 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 16 décembre 2024, jusqu'à solde ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- EUR ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 300.- EUR ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière