

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1304/25
Dossier no. L-BAIL-884/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 3 AVRIL 2025

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

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

partie demanderesse, comparant par Maître Guillaume VAYSSE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Eric SAYS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 16 janvier 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 mars 2025, lors de laquelle Maître Guillaume VAYSSE, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Dilara CELIK, en remplacement de Maître Eric SAYS, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 SUIVIT

Par requête déposée au greffe le 5 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de qualifier le contrat entre parties de convention d'occupation précaire, la partie défenderesse s'entend condamner pour la période du 1^{er} mars 2024 au 1^{er} juillet 2024 à lui payer une indemnité d'occupation conventionnelle de 4.800.-EUR par mois, soit 24.000.-EUR en tout, avec les intérêts légaux à compter de la présente demande jusqu'à solde, et de fixer l'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} août 2024 jusqu'au déguerpissement effectif à 5.500.- EUR par mois d'occupation.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose qu'il est le propriétaire d'un dépôt sis à ADRESSE3.) et que suivant contrat de bail signé en date du 31 juillet 2018, il a donné en location celui-ci à la partie défenderesse. Il précise qu'il s'agit d'un contrat de bail commercial au vœu de l'article 1762-3 du Code civil, alors que le locataire y exerce une activité d'entreprise de construction.

Il explique que dans la mesure où la partie défenderesse a cessé de s'acquitter du loyer, il a entre autres sollicité son déguerpissement.

Le locataire n'ayant plus honoré son obligation de payer le loyer, il a dû agir en justice. La partie défenderesse a entre autres été condamnée par jugement rendu par la justice de paix en date du 22 décembre 2021, siégeant en matière de bail commercial, à déguerpir les lieux.

La décision en question a été confirmée en appel par jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg en date du 11 mai 2022, entretemps coulé en force de chose jugée, avec la précision que le délai de

déguerpissement de trois mois a été reporté à partir de la signification du jugement en question.

Dès lors, la société SOCIETE1.) s.à r.l. serait depuis la signification dudit jugement occupante sans droit ni titre des lieux.

Toutefois, la réalisation du déguerpissement se serait avérée difficile à exécuter, de sorte qu'un document intitulé « convention transactionnelle » aurait été conclu entre parties en date du 25 octobre 2022 aux termes duquel la partie défenderesse pourrait, à titre d'occupant sans droit ni titre, continuer à se maintenir dans les lieux jusqu'au 31 juillet 2023 en contrepartie d'un paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 4.000.- EUR.

Une deuxième « convention transactionnelle » aurait par la suite été signée en date du 27 octobre 2023, étant donné que la défenderesse n'aurait toujours pas trouvé de nouveaux locaux pour se reloger. Il est précisé que le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle aurait été augmenté à 4.800.- EUR à partir du mois d'août 2023 et le délai de déguerpissement prorogé au 31 juillet 2024.

La requérante estime que ladite convention, bien qu'intitulée « convention transactionnelle », serait en réalité à qualifier de convention d'occupation précaire pour régler les conditions d'occupation de la partie défenderesse jusqu'à son déguerpissement effectif.

À ce jour, la partie défenderesse n'aurait pas quitté les lieux et cessé tout paiement depuis le mois de février 2024.

Dès lors, la partie défenderesse serait à condamner à lui payer la somme de $5 \times 4.800. = 24.000.-$ EUR pour les mois en souffrance.

La requérante fait valoir que le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est également compétent lorsque, avant l'occupation sans droit, les lieux étaient occupés en vertu d'un contrat d'occupation précaire et cite à ce titre un arrêt de la Cour de cassation rendu en date du 5 mars 2009, n° 12/09, n°2585 du registre.

En l'espèce, la juridiction de céans étant saisie d'une demande en matière d'occupation sans droit ni titre, serait par conséquent compétent *rationae materiae* pour connaître du litige, étant donné que la partie défenderesse serait manifestement à qualifier d'occupante sans droit ni titre.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a expliqué que le montant de 5.500.-EUR sollicité à titre d'indemnité d'occupation pour les mois subséquents au 31 juillet 2024, s'expliquerait par l'augmentation des baux commerciaux et reflèterait le prix du marché.

La partie défenderesse pour sa part a en premier lieu fait valoir que la convention serait à qualifier de transaction pour ensuite soulever l'exception de transaction. Elle a encore fait valoir que la juridiction de céans ne serait pas compétente *ratione materiae* pour connaître de la demande en condamnation dirigée contre elle au motif que celle-ci prendrait sa source dans la transaction conclue entre parties et non pas dans le contrat de bail et a cité, à titre de jurisprudence, un jugement du 7 juin 2021, sans toutefois référencer davantage la décision en question.

À titre subsidiaire, la partie défenderesse a soulevé l'exception du libellé obscur étant donné que la requête serait incompréhensible, notamment quant au fait qu'une indemnité d'occupation de 5.500.- EUR lui serait réclamée sans d'autres explications.

À cela s'ajouterait que la présente demande en justice violerait la clause de confidentialité prévue dans la transaction.

Finalement, le défendeur a contesté être occupant sans droit ni titre, alors que la transaction lui conférerait un droit de se maintenir dans les lieux.

Appréciation

➤ Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur

La partie défenderesse a soulevé à l'audience l'exception de nullité tirée du libellé obscur en faisant valoir que la requête adverse serait incompréhensible, notamment quant aux montants des différentes indemnités d'occupation sollicitées.

Bien que soulevé à titre subsidiaire, il convient dans un souci de logique juridique d'analyser ledit moyen en premier.

Si le moyen n'a pas été soulevé *in limine litis*, la partie défenderesse ne l'a pas relevé, de sorte qu'il y a lieu d'analyser l'exception invoquée par la défense.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de

déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, la demande en paiement des arrières d'indemnité d'occupation résulte de façon claire et limpide de la requête.

Quant au montant de 5.500.- EUR auquel il conviendrait de fixer une indemnité de procédure, il est évident que celle-ci a vocation à s'appliquer après l'expiration du terme fixé dans la « convention transactionnelle ». Certes, le montant n'est pas justifié par le requérant, toutefois la défense ne rapporte pas en quoi cela lui causerait préjudice.

Dans la mesure où la partie défenderesse n'a pas pu se méprendre quant à l'objet de la requête, le moyen de nullité tiré de l'exception du *libellé obscur* est à rejeter.

➤ Quant à la qualification juridique de la convention signée entre parties

Il convient en premier lieu de qualifier le document intitulé « convention transactionnel » afin de déterminer la compétence de la juridiction de céans pour connaître de la demande et de se prononcer sur sa recevabilité

La partie requérante estime qu'il s'agit d'une convention d'occupation précaire.

La notion de convention d'occupation précaire est caractérisée par la fragilité du droit de l'occupant, la limitation de son droit de jouissance, et le faible montant de la redevance.

Elle est révocable à tout moment, à la prière du propriétaire, alors que le contrat de bail garantit au preneur une jouissance paisible. Il s'agit d'une convention autonome, distincte du bail, qui se caractérise par l'instabilité de la jouissance de l'occupant, celui-ci n'ayant qu'une emprise provisoire. Il s'agit donc d'une convention présentant un caractère inomé permettant aux parties sauf fraude à la loi de se soustraire au statut d'ordre public des baux et à ses contraintes.

Une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance.

Le montant de la redevance versée par l'occupant est généralement inférieur à un loyer correspondant à une valeur locative réelle. Le faible montant de la rémunération du propriétaire constitue en quelque sorte la contrepartie pour l'occupant de la fragilité de son droit de jouissance.

Ce qui fait avant tout la précarité, c'est le caractère provisoire de la convention et non pas la courte durée de celle-ci.

La précarité se caractérise par la fragilité du droit de l'occupant, et non par la durée de l'occupation qui est susceptible de stipulations diverses.

En l'occurrence, le montant de l'indemnité d'occupation est fixé à 4.800.- EUR par mois, soit bien au-delà du loyer initial de 3.000.- EUR convenu entre parties lors de la conclusion du bail, de sorte que la qualification de convention d'occupation précaire peut dès lors être rejetée.

La partie défenderesse pour sa part estime qu'il s'agit d'une transaction entre parties.

Aux termes de l'article 2048 du Code civil, « les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu ».

L'article 2052 du Code civil dispose que les transactions ont entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles présentent en conséquence un effet extinctif. L'effet extinctif se manifeste en matière procédurale par l'exception de transaction qui constitue une fin de non-recevoir et qui ne peut être invoquée utilement que par celui qui a lui-même exécuté ses engagements.

Les conditions pour qu'il y ait transaction sont 1) l'existence ou la possibilité d'une situation litigieuse, 2) les concessions réciproques des parties à la transaction, 3) l'intention de mettre fin au litige, s'agissant là d'une condition exigée pour tout contrat à savoir l'adhésion consciente des parties à la réalisation des effets normaux de ce contrat (cf. JPL, 28 juin 2017, Rép. fisc. no. 2560/17 et références y citées).

En l'espèce, il existe une situation litigieuse entre parties découlant des difficultés d'exécution du jugement rendu en date du 11 mai 2022 et coulé en force de chose jugée, notamment quant au déguerpissement de la partie défenderesse.

S'y ajoute que d'une part la partie défenderesse a accepté de verser une indemnité d'occupation à hauteur de 4.800.- EUR par mois et le requérant s'est engagé à proroger le délai de déguerpissement jusqu'au 31 juillet 2024.

Il y a dès lors eu des concessions réciproques des parties.

En outre, même s'il ne ressort pas *expressis verbis* de ladite convention, il est manifeste à la lecture dudit document que les parties ont voulu mettre ainsi un terme à la situation d'occupation sans droit ni titre de la partie défenderesse. Le document énonce d'ailleurs en son article 3 que « *les parties déclarent renoncer à invoquer toute erreur de fait ou de droit, et renoncent même à invoquer tout manquement concernant l'existence, l'étendue et la portée de leurs droits, sauf, et à titre limitatif, pour ce qui concerne l'exécution de la présente convention.* »

Au vu de l'ensemble des éléments précités, le tribunal retient que la convention précitée est à qualifier de transaction.

➤ Quant à la compétence du tribunal et à la recevabilité de la requête

En vertu de l'article 3.3. du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi 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.

Bien qu'en l'espèce, les montants réclamés trouvent leur cause dans la transaction, le litige soumis au tribunal est relatif à une contestation entre parties, antérieurement liées par un contrat de bail, et l'objet de la demande porte sur la condamnation à des indemnités d'occupations résultant de la résiliation judiciaire dudit bail et le maintien dans les lieux de l'ancien locataire postérieurement à celle-ci. (cf. en ce sens, Tribunal d'arrondissement jugement civil no. 197 / 2011, rendu en date du 2 décembre 2011, Xième chambre, n° 139895 du rôle)

Il s'ensuit par conséquent que le tribunal de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre est compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande.

Quant à la recevabilité de la requête, il convient de rappeler que la procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la

demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3. 3. précité du Nouveau Code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (2) et (3) alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des 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, (iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé 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, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

S'agissant en l'espèce d'une demande en paiement d'indemnités d'occupations qui sont la suite directe d'un bail commercial, partant d'une des conventions précitées, il s'en suit que la demande, introduite par voie de requête, est à déclarer recevable.

➤ Quant au fond

La fin de non-recevoir tirée de l'exception de transaction est également à rejeter, alors qu'il n'est pas demandé au tribunal de trancher à nouveau un point contenu dans la transaction, mais de condamner la partie défenderesse pour défaut d'exécution de celle-ci.

Il va en outre de soi que la demande en justice ne viole pas la clause de confidentialité, alors qu'il est prévu que tout litige quant à l'exécution de la convention est à porter devant les tribunaux de Luxembourg.

Dans la mesure où la partie défenderesse n'a pas contesté le montant de 24.000.- EUR des arriérés d'indemnité de procédure, qu'il est constant en cause qu'elle s'est maintenue jusqu'au 31 juillet 2024 dans les lieux, et que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi, il y a lieu de la condamner à

payer à la requérante le montant réclamé avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Quant à la demande de fixation d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure au délai de déguerpissement contenu dans la transaction, celle-ci est à déclarer sans objet, alors que le jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg en date du 11 mai 2022 coulé en force de chose jugée à déjà fixé une telle indemnité.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL succombant à l'instance, elle est encore à condamner aux frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

rejette le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur ;

se déclare compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande ;

déclare la demande recevable ;

dit fondée la demande en paiement d'arriérés d'indemnités d'occupation pour la période de février à juillet 2024 pour la somme totale de 24.000.- EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 24.000.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 5 décembre 2024, jusqu'à solde ;

dit sans objet la demande de PERSONNE1.) en fixation d'une indemnité d'occupation,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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 Frédéric GRUHLKE, juge de paix, assisté de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Frédéric GRUHLKE

Sang DO THI