

Audience publique du quatre juillet deux mille onze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

A.), demeurant à L-(...)

partie demanderesse

comparant par Maître Andrée BRAUN, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

B.), demeurant à L-(...)

partie défenderesse

comparant, suivant courrier du 14 mars 2011, par Maître Isabelle FERNAD, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

cette dernière déposant son mandat à l'audience du 23 mars 2011

comparant en personne à l'appel de l'affaire à l'audience du 20 juin 2011

n'étant plus présente au moment des plaidoiries du 20 juin 2011

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 20 octobre 2010.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 novembre 2010.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut mise au rôle général de l'accord des deux parties.

A la demande de Me Andrée BRAUN du 9 février 2011, l'affaire fut réappelée à l'audience du 23 mars 2011.

Suivant courrier du 14 mars 2011, Me Isabelle FERAND informa le tribunal qu'elle se présente pour la partie défenderesse.

A l'audience du 23 mars 2011, Me FERAND déclara déposer son mandat et l'affaire fut refixée au 16 mai 2011. Lors de cette dernière audience, elle fut refixée suite au courrier du 13 mai 2011 de **B.)**.

A l'audience du 20 juin 2011 pour laquelle **B.)** avait été régulièrement reconvoqué, l'affaire fut retenue pour plaidoiries à la demande de Me Andrée BRAUN. Monsieur **B.)** était personnellement présent à l'appel de l'affaire, mais s'était absenté sans informer ni le tribunal ni Me Andrée BRAUN.

Me Andrée BRAUN fut entendue en ses 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 avait été fixé, **le jugement qui suit**:

Par requête déposée le 20 octobre 2010, **A.)** a régulièrement fait convoquer **B.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir dire qu'il occupe sans droit ni titre le logement sis à (...), pour le voir condamner à déguerpir des lieux et pour le voir condamner à une indemnité mensuelle d'occupation de 500 EUR depuis le jour de la demande jusqu'au déguerpissement effectif et au montant de 500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Suivant courrier faxé en date du 24 juin 2011 et par courrier entré au greffe du tribunal en date du 27 juin 2011, **B.)** a demandé la rupture du délibéré pour lui permettre de se défendre alors qu'à l'audience du 20 juin 2011, l'affaire avait été plaidée en son absence. Sa demande de rupture est motivée comme suit :

«... Je me suis présenté à l'appel des causes à 9 heures et me suis présenté à 11 heures pour plaider, alors que j'étais retenu à un autre endroit.

Le Juge m'a informé que l'affaire avait été plaidée et que le prononcé est fixé au 4 juillet 2011.

J'insiste pour demander dans ces circonstances une rupture du délibéré pour pouvoir me défendre....»

Il n'y a cependant pas lieu de faire droit à cette demande.

En effet, lors de l'appel des causes à 9.00 heures, Me BRAUN a fait retenir l'affaire pour plaidoiries en présence de **B.)**. A un moment donné et juste après l'appel des causes, **B.)** a quitté la salle d'audience et ne s'est plus présenté jusqu'à 11.00 heures.

Après avoir attendu pendant plus d'une heure le retour de **B.)**, Me BRAUN a plaidé l'affaire en l'absence de ce dernier. Le dernier n'avait en effet au moment de son départ ni averti son adversaire ni le tribunal de son départ ni de l'heure de son retour. Il s'est limité à revenir dans la salle d'audience à 11.00 heures en expliquant au tribunal « *qu'il était allé faire une commission.* »

Dans ces conditions, la demande de rupture est à rejeter. **B.)** avait en effet eu la possibilité de se défendre contre la demande dirigée à son encontre à l'audience du 20 juin 2011.

La requérante expose à l'appui de sa demande qu'elle est usufruitière exclusive de l'immeuble sis à (...). Elle fait valoir qu'elle habite actuellement dans une partie de cet immeuble tandis qu'une deuxième partie est louée à une tierce personne. Or, dans la partie habitée par ses soins s'est également installé son fils **B.)**. Elle fait valoir que malgré itératives demandes invitant ce dernier à quitter les lieux, ce dernier se maintient dans les lieux. Etant donné que sa vie devient de plus en plus difficile avec le défendeur, ce d'autant plus que ce dernier occupe l'immeuble sans son consentement, elle estime qu'il est occupant sans droit ni titre et qu'il doit partant être condamné à en déguerpir.

Il se dégage des renseignements fournis et des pièces versées que la demanderesse est usufruitière exclusive de l'immeuble sis à (...). Il résulte en outre des pièces que **B.)** s'est installé à cette adresse et s'y est déclaré.

Au regard des explications fournies par la requérante, il convient de constater que le défendeur occupe les lieux sans droit ni titre et que la demande en déguerpissement est dès lors à déclarer fondée et justifiée.

La requérante réclame actuellement la somme de $8 \times 500 = 4.000$ EUR à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de novembre 2010 à juin 2011.

Elle demande encore à voir condamner le défendeur au montant mensuel de 500 EUR jusqu'au 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.

Comme l'indemnité mensuelle d'occupation de 500 EUR ne semble pas surfaite, il convient de fixer l'indemnité due par **B.)** depuis la demande en justice à 500 EUR par mois.

La demande tendant à voir condamner le défendeur à la somme de 4.000 EUR du chef des indemnités d'occupation depuis le mois de novembre 2010 au mois de juin 2011 est à déclarer fondée et justifiée.

La demande pour autant qu'elle concerne les mois postérieurs au mois de juin 2011 et jusqu'au déguerpissement effectif est cependant à rejeter pour être prématurée alors que ces mois ne sont pas encore échus à l'heure actuelle et la date du déguerpissement effectif n'étant pas encore connue.

A.) réclame encore la somme de 500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, cette demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour le montant réclamé.

Le présent jugement est à rendre contradictoirement à l'égard de **B.)**, ce dernier étant présent à l'appel de l'affaire et s'étant absenté dans la suite.

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,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à **A.)** qu'elle réclame la somme de 4.000 EUR à titre d'indemnités d'occupation pour la période de novembre 2010 à juin 2011 ;

d i t que **B.)** est occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-(...) ;

partant,

c o n d a m n e B.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par B.) depuis la demande en justice au montant de 500 EUR ;

d é c l a r e la demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de novembre 2010 à juin 2011 fondée et justifiée pour la somme de 4.000 EUR ;

c o n d a m n e B.) à payer à A.) la somme de 4.000 EUR ;

r e j e t t e la demande en paiement relative aux indemnités pour les mois postérieurs au mois de juin 2011 et jusqu'au déguerpissement effectif ;

c o n d a m n e B.) à payer à A.) une indemnité de procédure de 500 EUR ;

c o n d a m n e B.) à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT