

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2023TADCOMM/0423 (bail à loyer)**

**Audience publique du vendredi quatorze juillet deux mille vingt-trois**

**Numéro du rôle : TAD-2023-00497**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-présidente,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Martyna MICHALSKA,	attachée de justice à titre provisoire,
Sandy WEIMERSKIRCH,	greffière assumée.

---

**Entre:**

**PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, en date du 17 mars 2023,

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu,

**et:**

**PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER.

---

## **Le Tribunal :**

### **Faits:**

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, en date du 17 mars 2023, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), qu'elle relève formellement appel du jugement n° 200/23 rendu par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, en son audience publique en date du 9 février 2023.

Par même exploit MULLER, elle a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 19 avril 2023, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel des jugements rendu en matière d'occupation sans droit ni titre, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00497.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 19 avril 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 24 mai 2023 puis refixée à celles des 7 juin 2023 et 28 juin 2023.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Geoffrey PARIS que Maître Joël DECKER exposèrent leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **jugement**

qui suit :

Par jugement du 9 février 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de PERSONNE2.) en la forme et l'a déclarée partiellement fondée.

Le premier juge a dit que PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre la maison sise à L-ADRESSE2.), ceci à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022 et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement de première instance.

Le juge de paix a fixé l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) à la somme de 750 euros pour la période du 1<sup>er</sup> au 14 juillet 2022 et à la somme de 200 euros par mois à partir du 15 juillet 2022, jusqu'au déguerpissement effectif et il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.050 euros au titre de l'indemnité d'occupation pour la période de juillet 2022 à janvier 2023.

PERSONNE1.) a encore été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 300 euros.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 17 mars 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande au tribunal de la décharger de toutes les condamnations prononcées à son égard par le jugement du 9 février 2023 et de condamner PERSONNE2.) au paiement

d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 28 juin 2023, PERSONNE2.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Il réclame une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge l'a condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre et au déguerpissement des lieux. Elle soutient que seulement quelques affaires personnelles se trouveraient encore dans l'abri de jardin de la maison sise à L-ADRESSE2.), qu'elle avait l'intention de les récupérer en dates des 11 et 12 juillet 2022 mais que suite au comportement de PERSONNE2.), notamment son refus de la laisser accéder à la maison et le changement des serrures, ce ne serait que par la faute de l'intimé que ses affaires personnelles se trouvent toujours dans la maison. L'appelante remet encore au tribunal un procès-verbal d'audition du 26 juillet 2022.

Il ressort des éléments du dossier, notamment de l'acte de partage - liquidation du 31 mars 2022, que dans le cadre de leur divorce, la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), a été attribuée à PERSONNE2.) avec jouissance effective et exclusive au plus tard le 30 juin 2022 et que jusqu'à cette date PERSONNE1.) pouvait continuer à l'occuper personnellement. Il est encore prévu qu' « à l'expiration du prédit délai, PERSONNE1.) s'oblige à quitter les lieux et à remettre les clés à PERSONNE2.), faute de quoi elle sera considérée comme occupante sans droit ni titre et PERSONNE2.) pourra saisir le juge compétent pour obtenir le déguerpissement forcé ».

En l'occurrence, il n'est pas contesté que des affaires personnelles se trouvent toujours dans l'abri de jardin de la maison en question.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) n'apporte la moindre preuve quant au reproche formulé que PERSONNE2.) aurait refusé à l'appelante de la laisser accéder à la maison. En effet, le procès-verbal d'audition du 26 juillet 2022 ne constitue pas une preuve de nature à engager la responsabilité de l'intimé dans la mesure où il ne fait que relater les déclarations de l'appelante sans contenir de constatations personnelles des policiers. Or, à défaut de preuve, les affirmations de PERSONNE1.) à cet égard restent à l'état de pures allégations et ne sauraient être prises en compte par le tribunal.

Il ressort encore des pièces versées en cause, notamment du courrier de Maître Joël DECKER du 19 août 2022, pièce qui a été remise au mandataire de l'appelante au plus tard lors des plaidoiries de première instance, que PERSONNE1.) a été invitée à contacter PERSONNE2.) afin de convenir d'un rendez-vous pour la récupération de ses affaires.

Comme il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) aurait fait suite à cette invitation et que ce serait par la faute de PERSONNE2.) que la récupération de ses affaires n'a pas eu lieu, il y a lieu de confirmer le tribunal de paix en ce qu'il a constaté que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre de la maison litigieuse et en ce qu'il l'a condamnée à déguerpir des lieux occupés, l'appelante ne pouvant faire état d'un droit qui lui permettrait de maintenir ses affaires personnelles dans l'immeuble appartenant à PERSONNE2.).

PERSONNE1.) conteste encore le montant de l'indemnité d'occupation allouée par le premier juge.

L'indemnité d'occupation est due par celui qui occupe un bien sans droit ni titre. Elle trouve son fondement dans la théorie de l'enrichissement sans cause.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur civil, *ibid.*; TAL 19 décembre 2014, n° 221/2014 ; TAL 16 octobre 2009, n° 260/2009). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, *op. cit.*, n° 362 et 407).

En application des principes ci-avant exposés, le tribunal retient que c'est à juste titre que le tribunal de paix a fixé l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.) à la somme de 200 euros par mois à partir du 15 juillet 2022 pour l'occupation de l'abri de jardin et à la somme de 750 euros pour la période du 1<sup>er</sup> au 14 juillet 2022, aucun élément du dossier ne permettant de retenir que l'appelante avait déménagé avant le 15 juillet 2022.

Il convient dès lors de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement de la somme de 2.050 euros et au paiement d'une indemnité de procédure de 300 euros.

Il résulte partant de ce qui précède que l'appel est à déclarer non fondé.

Considérant qu'il n'est pas inéquitable que chaque partie supporte intégralement ses propres frais irrépétibles, il y a lieu de débouter les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

**Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme,

le **dit** non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

**refixe** le délai de déguerpissement à 14 jours courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante,

**dit** non fondées les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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

Ainsi prononcé en audience publique au Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-présidente près le tribunal d'arrondissement, assistée de la greffière assumée Sandy WEIMERSKIRCH.

La greffière assumée

La vice-présidente