

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2024TADCOMM/0431

Audience publique du mercredi, treize novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAD-2023-01014

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Magali GONNER,	juge,
Anne MOUSEL,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

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

2) **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 24 juillet 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN, établie à Diekirch, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et:

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Aline GODART, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

partie intimée aux fins du prédit exploit COGONI.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 24 juillet 2023, 1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), et 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), ont fait signifier à PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), qu'ils relèvent formellement appel d'un jugement n° 734/23 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, en son audience publique en date du 14 juin 2023.

Par même exploit COGONI, ils ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître à l'audience du mercredi, 20 septembre 2023 à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de la Justice de Paix, 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 des parties appelantes et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-01014.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 20 septembre 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 10 janvier 2024, puis refixée à celles des 17 avril 2024 et 9 octobre 2024. A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Christian BILTGEN que Maître Aline GODART furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé du jugement à l'audience publique du 13 novembre 2024.

A cette audience publique le tribunal rendit le

jugement

qui suit:

Par jugement du 22 février 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande au montant de 20.900 euros au titre des indemnités d'occupation pour la période du 15 juillet 2022 au 8 février 2023, date de la remise des clés, et il a donné acte à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE1.) de leur demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité journalière de 100 euros à partir du 15 mai 2022 du fait du défaut d'achèvement du mur acoustique dans leur immeuble (maison blanche) ainsi que de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Le juge de paix, avant tout autre progrès en cause et tous moyens réservés, a ordonné la comparution personnelle des parties.

Par jugement du 14 juin 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande de PERSONNE3.) et a dit que la demande tendant au déguerpissement de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) est devenue sans objet.

Le premier juge a reçu la demande de PERSONNE3.) en la forme, l'a déclarée partiellement fondée, a dit que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont occupé sans droit ni titre l'immeuble sis à ADRESSE3.), ceci pendant la période du 15 juillet 2022 au 8 février 2023, et a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à

PERSONNE3.) le montant de 20.900 euros à titre d'indemnité d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2022 sur le montant de 11.900 euros et à partir du 14 février 2023 sur le montant de 9.000 euros, chaque fois jusqu'à solde.

La demande de PERSONNE3.) a été déclarée non fondée pour le surplus.

Le juge paix s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) et a déclaré non fondée la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de procédure.

De ces jugements, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 24 juillet 2023.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent au tribunal de déclarer nulle, sinon, à titre subsidiaire, de déclarer irrecevable la demande adverse introduite par voie de requête, et à titre plus subsidiaire, de dire et juger que c'est à tort que le premier juge s'est déclaré incompétent pour statuer sur la demande reconventionnelle des parties appelantes, partant de se déclarer compétent et de condamner la partie intimée à payer aux appelants l'indemnité journalière de 100 euros à partir du 15 mai 2022 jusqu'au 27 juin 2023, soit 408 jours d'indemnité, soit la somme de 40.800 euros, avec les intérêts de retard au taux légal à partir de la demande en justice.

Les appelants sollicitent encore une majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de l'intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

A l'audience des plaidoiries du 9 octobre 2024, PERSONNE3.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris.

A l'appui de leur appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que ce serait à tort que le premier juge a déclaré recevable la demande de PERSONNE3.) introduite par voie de requête. Ils soutiennent que la demande de PERSONNE3.) aurait dû être introduite par voie de citation, mode de saisine de droit commun du juge de paix, qu'aucun contrat de bail n'aurait été signé entre parties, que l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à habitation ne serait pas applicable en l'espèce et qu'aucun texte ne prévoyait une saisine du juge de paix par voie de requête en la matière.

PERSONNE3.) soutient qu'en application de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, la saisine du juge de paix en cas de demande en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit se fait par voie de requête, peu importe que l'occupation soit ou non la suite d'une convention.

Suivant acte notarié de vente du 15 mars 2022, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vendu à PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à ADRESSE3.). L'acte stipule que PERSONNE3.) « aura la jouissance effective et personnelle au plus tard le 15 mai 2022, date jusqu'à laquelle la partie venderesse pourra continuer à l'occuper personnellement et sans indemnité, sans qu'il n'en résulte de contrat de bail entre parties. (...) A l'expiration du prédit délai, la partie venderesse s'oblige à quitter les lieux vendus et à remettre les clés à la partie acquéreuse. A défaut de remise des clés, la partie venderesse sera redevable d'une indemnité journalière fixée à cent euros jusqu'à la date de remise effective des clés ». D'un commun accord, la date de la remise des clés a été repoussée au 15 juillet 2022.

PERSONNE3.) soutenant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.), malgré leur engagement à quitter les lieux pour le 15 mai 2022, auraient continué à occuper la maison après le 15 mai 2022, a, par requête déposée le 11 novembre 2022 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, demandé au juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation et de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 15 mai 2022 de la maison d'habitation sise à ADRESSE3.) et d'ordonner leur déguerpissement.

Le premier juge a déclaré la demande de PERSONNE3.) recevable au motif que « l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose 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. A ce sujet, il n'y a pas lieu de distinguer si les parties étaient initialement liées par un contrat de bail ou non ».

L'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix est compétent tant pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs 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.

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 à 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 prévoit 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 ».

Il n'en est cependant pas de même des « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » visées par le même article 3, 3° du nouveau code de procédure civile. En effet, pour ces demandes, le législateur n'a pas prévu de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.

Or, à défaut d'une telle disposition dérogatoire, les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation. » (TAL 17 janvier 2023, n° du rôle TAL-2022-05449)

Comme 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, ne font pas l'objet d'une disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête, dérogation notamment prévue pour les logements dans les structures d'hébergement spéciales et ceux mis à disposition à titre d'aide sociale visés au dernier alinéa du paragraphe 3 de l'article 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006, la demande de PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité d'occupation et en déguerpissement des lieux occupés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sans titre devait être introduite par voie de citation.

Il s'ensuit que la la requête introductive d'instance devant le juge de paix déposée en date du 11 novembre 2022 au greffe du tribunal de paix de Diekirch par PERSONNE3.) est à annuler et la demande

formulée par PERSONNE3.) par requête du 11 novembre 2022 est à déclarer irrecevable.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel fondé,

par réformation du jugement entrepris,

déclare nulle la requête introductive d'instance du 11 novembre 2022,

partant dit la demande de PERSONNE3.) irrecevable,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

Ainsi prononcé en audience publique au Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président