

Jugement d'Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
no 54/2016

Audience publique du mardi, vingt-trois février deux mille seize

Numéro du rôle : 168.811

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 1^{er} avril 2015, comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à

Luxembourg,

E T :

Maître **B.**), demeurant à L-(...), agissant en sa qualité d'administrateur à la gestion quotidienne de l'immeuble sis au **ADR1.**), **intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître **B.**), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 168811 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 mai 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 6 octobre 2015 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Bruno VIER, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître **B.**), avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

En date du 26 octobre 2015 le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du mardi 19 janvier 2016. L'affaire fut ensuite refixée au 26 janvier 2016 date à laquelle l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Anthony PREEL, avocat, en remplacement de Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, développa les moyens de sa partie.

Maître **B.**), avocat, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 23 février 2016 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête du 22 août 2014, Maître **B.**), pris en sa qualité d'administrateur à la gestion quotidienne de l'immeuble sis à **ADR1.**) a donné convocation à **A.**) à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg, pour voir constater qu'il est occupant sans droit ni titre depuis le 24 juillet 2014 et pour le voir condamner à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir. Il a encore demandé à voir condamner **A.**) au paiement du montant de 1.500.- euros à titre

d'indemnité d'occupation pour les mois de juin, juillet et août 2014, soit de 500.- euros par mois. Il a encore demandé une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience publique des plaidoiries du 26 janvier 2015, Maître **B.)** a déclaré augmenter la demande au titre de l'indemnité de procédure à 3.500.- euros.

Par jugement contradictoire du 18 février 2015, le juge de première instance, après avoir reçu la demande en la forme, l'a dit fondée pour le montant de 600.- euros. Il a partant condamné **A.)** à payer à Maître **B.)**, agissant en sa qualité d'administrateur à la gestion journalière de l'immeuble sis à **ADR1.)**, le montant de 600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 janvier 2015, jusqu'à solde. Il a condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trente jours à partir de la notification du jugement. Il a autorisé au besoin Maître **B.)** à faire expulser **A.)** dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Il a encore condamné **A.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance. Le juge de première instance n'a pas assorti le jugement de l'exécution provisoire.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} avril 2015, **A.)** a régulièrement interjeté appel contre le jugement prémentionné lui notifié le 20 février 2015.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir infirmer le jugement entrepris dans son intégralité. Il a encore demandé à voir condamner Maître **B.)** au paiement des frais et dépens des deux instances.

Maître **B.)** conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de son appel, **A.)** fait plaider que Maître **B.)** ne saurait lui demander le paiement d'une indemnité d'occupation au motif que l'immeuble en cause serait insalubre.

A ce titre, il fait plaider qu'aucune indemnité d'occupation ne saurait être due pour un logement entrant dans le champ d'application de l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dont le non-respect serait sanctionné par des sanctions pénales à l'article 35 de cette même loi.

Il fait valoir que la répression pénale prévue à l'article 32 rendrait illicite l'objet de toute convention entourant la location définie par l'article 32 et que la fixation d'une indemnité pour

l'occupation d'un tel immeuble reviendrait indirectement à tirer profit du produit d'une infraction pénale.

Maître **B.)** conclut au rejet du moyen au motif qu'il faudrait distinguer entre locataire et occupant sans droit ni titre et qu'en l'occurrence l'article 32 précité n'aurait pas vocation à s'appliquer sauf en matière pénale.

Le tribunal tient pour établi qu'en l'occurrence l'état d'insalubrité de l'immeuble en cause n'est pas contesté.

Il est constant qu'aux termes de l'article 32, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, « *Les logements destinés à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal* ». En application de l'article 35 de la même loi, « *Les infractions et les tentatives d'infraction aux dispositions des articles 32 et 33 de la présente loi et aux dispositions des règlements d'exécution prévus à ces articles sont punies d'une amende de 251.- euros à 125.000.- euros et d'un emprisonnement de huit jours à trois ans ou d'une de ce peines seulement* ».

Selon ses développements à l'audience publique du 6 octobre 2015, **A.)** n'entreprend plus le jugement du 18 février 2015 en ce que le juge de première instance a retenu que le contrat de bail oral qu'il a soutenu avoir conclu avec **C.)**, dans le cadre d'un accord entre parties, n'est pas opposable à l'indivision et l'a partant déclaré occupant sans droit ni titre.

L'article 32 alinéa 1^{er} de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit que les logements destinés à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal.

Bien que l'état insalubre des lieux occupés n'est pas contesté, il n'en demeure pas moins qu'ils ne sont pas donnés en location et qu'en l'occurrence **A.)** est occupant sans droit ni titre. Le tribunal tient partant pour établi qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions protectrices au profit des locataires du texte prémentionné faute d'être preneur d'un contrat de bail régulier pour échapper au paiement d'une occupation.

Comme **A.)** se contente de contester le montant de l'indemnité d'occupation fixée par le juge de première instance à 100.- euros par mois, sans pour autant rapporter des éléments à l'appui de sa contestation, il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné **A.)** à payer à Maître **B.)** le montant de 600.- euros (6 x 100), avec les intérêts au taux légal à partir du 26 janvier 2015 jusqu'à solde.

A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2015, Maître **B.)** a déclaré augmenter sa demande en paiement d'un montant de 800.- euros, y incluant les indemnités d'occupation non payées pour la période du 22 février 2015 au 22 octobre 2015 à raison de 100.- euros par mois, pour l'augmenter encore une fois à l'audience des plaidoiries du 26 janvier 2016 du montant de 300.- euros, y incluant la période du 22 octobre 2015 au 22 janvier 2016.

Dans la mesure où le montant réclamé n'est pas contesté il y a lieu de dire fondée l'augmentation de la demande en paiement de Maître **B.)** pour le montant de 1.100.- euros et de condamner **A.)** à lui payer le montant de 1.100. - euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 800.- euros à partir du 6 octobre 2015 et sur le montant de 300.- euros à partir du 26 janvier 2016, date des demandes respectives, chaque fois jusqu'à solde.

Quant au délai de déguerpissement Maître **B.)** demande à le voir limiter à trente jours. Au vu des éléments de la cause, il y a lieu de confirmer le juge de première instance, en ce qu'il a accordé à **A.)** un délai de déguerpissement de trente jours, sauf à dire que ce délai court à partir de la signification du présent jugement.

Pour l'instance d'appel, Maître **B.)** demande une indemnité de procédure de 750.euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où il paraît inéquitable de laisser à sa seule charge l'intégralité des sommes exposées non comprises dans les dépens, il convient de faire droit à sa demande formulée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel à hauteur de 350.- euros.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme, le

dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris du 18 février 2015, sauf à reporter le délai de déguerpissement des lieux occupés, avec tous ceux qui s'y trouvent du chef de **A.)**, à trente jours à compter de la signification du présent jugement,

dit recevable et fondée pour le montant de 1.100.- euros la demande en augmentation de paiement de Maître **B.**), agissant en sa qualité d'administrateur à la gestion quotidienne de l'immeuble sis à **ADR1.**) du chef des arriérés d'indemnités d'occupation,

partant condamne **A.)** à payer à Maître **B.**), agissant en sa qualité d'administrateur à la gestion quotidienne de l'immeuble sis à **ADR1.**) de ce chef le montant de 1.100.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 800.- euros à partir du 6 octobre 2015 et sur le montant de 300.- euros à partir du 26 janvier 2016, date des demandes respectives, chaque fois jusqu'à solde, dit recevable et fondée pour le montant de 350.- euros la demande de Maître **B.**), agissant en sa qualité d'administrateur à la gestion quotidienne de l'immeuble sis à **ADR1.**) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant condamne **A.)** de payer à Maître **B.**), agissant en sa qualité d'administrateur à la gestion quotidienne de l'immeuble sis à **ADR1.**) une indemnité de procédure de 350.- euros pour l'instance d'appel, condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.