

Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)
2022TALCH03/00024

Audience publique du mardi, quinze février deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2021-02536

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

A, sans état connu, demeurant à demeurant à L-[...],

appelant aux termes des exploits d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana GOGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette et de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch, du 5 mars 2021,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. B, sans état connu, agissant en sa qualité de tutrice d'E, demeurant à L-[...],

2. C, sans état connu, demeurant à L-[...],

intimés aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. D, sans état connu, demeurant à L-[...],

intimé aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de justice Georges WEBER,

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, demeurant à Luxembourg,

4. la société à responsabilité limitée SOC 1. s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-[...],

intimée aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat, demeurant   Luxembourg.

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-02536 du rôle fut réappelée à l'audience publique du mardi, 25 janvier 2022 pour continuation des débats.

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

Maître Julien VIERTEL, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat, comparant pour la partie appelante A fut entendu en ses moyens.

Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, comparant pour les parties intimées B, C et D, répliqua.

Maître Brahim SAHKI, avocat, comparant pour la partie intimée SOC 1. Sàrl, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 15 février 2022 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 13 juillet 2021 sous le numéro 2021TALCHO3/00136 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

« PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

réduit l'indemnité d'occupation mensuelle redue au montant de 700.- euros, charges comprises,

condamne A à payer à B, en sa qualité de tutrice d'E, à C et à D le montant de 4.080,58 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 5 août 2020 au 31 janvier 2021, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 13 janvier 2021, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné A à déguerpir des lieux occupés sauf à reporter le délai à un mois à partir de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a autorisé B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D 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,

déclare recevable et fondée la demande de B, en sa qualité de tutrice d'E, de C et de D en paiement des indemnités d'occupation échues depuis le jugement de première instance pour le montant de 3.500.- euros,

partant condamne A à payer à B, en sa qualité de tutrice d'E, à C et à D le montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} février 2021 au 30 juin 2021, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 29 juin 2021, jusqu'à solde,

avant tout autre progrès en cause,

*ordonne la comparution personnelle de B, en sa qualité de tutrice d'E, de C, de D, de A et de la société PARC-IMMO le **vendredi, 24 septembre 2021 à 9.30 heures**, salle TL 3.06, au troisième étage du tribunal d'arrondissement, Cité judiciaire, Plateau Saint Esprit,*

commet pour y procéder Madame la juge Julie ZENS,

réserve le surplus et les frais. »

La comparution personnelle des parties a eu lieu le 26 novembre 2021.

A l'audience des plaidoiries du 25 janvier 2022, B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont sollicité la confirmation du jugement entrepris et partant, la condamnation de A au paiement d'une indemnité d'occupation à partir du 21 mars 2019. Ils ont soutenu ne pas avoir été au courant du contrat signé avec A. La comparution personnelle des parties aurait démontré qu'ils n'auraient jamais donné mandat à la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL pour signer le contrat de bail. Ils n'auraient jamais été d'accord pour donner le logement à bail et ils n'auraient jamais été d'accord de le mettre gratuitement à disposition de A. Ils contestent tout mandat, exprès ou apparent, de l'agent immobilier.

La société à responsabilité limitée SOC 1. SARL a, pour sa part, indiqué que lors de la signature du compromis de vente, il aurait été discuté avec C de mettre le logement à disposition de la partie acquéreuse.

Elle conteste l'indemnité de procédure réclamée à son encontre.

A a soutenu que le logement avait été mis gratuitement à sa disposition. Il invoque un mandat apparent dans le chef de l'agent immobilier ainsi qu'un accord tacite des propriétaires qui ne se seraient pas manifestés pendant un an et demi. Il conteste encore le montant réclamé ainsi que l'indemnité de procédure.

A demande de lui donner acte qu'il ne renonce pas à une quelconque poursuite au niveau civil.

Motifs de la décision :

Le tribunal rappelle que, dans son jugement 2021TALCHO3/00136 du 13 juillet 2021, il a retenu que la convention litigieuse n'était pas à qualifier de bail mais de convention d'occupation précaire et que B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D avaient mis fin à cette convention par courrier du 5 août 2020.

Pour la période du 5 août 2020 au 30 juin 2021, le tribunal a condamné A à payer à B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D le montant de 7.580,58 euros avec les intérêts au taux légal.

Pour la période du 21 mars 2019 au 5 août 2020, le tribunal a ordonné la comparution personnelle des parties afin de permettre à celles-ci de prendre position quant au prétendu mandat confié par B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D à la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL.

Le tribunal note qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D auraient donné un mandat, exprès ou tacite, à la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL pour mettre le logement gratuitement à disposition de A.

Lors de la comparution personnelle des parties, le représentant de la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL a déclaré que le mandat de mettre le logement à disposition de A résultait du mandat lui conféré pour vendre ledit logement.

Or, un mandat de vente n'implique pas un mandat de mettre le logement gratuitement à disposition de A.

Il n'est partant pas établi que B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D auraient donné un mandat, exprès ou tacite, à la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL pour mettre le logement gratuitement à disposition de A.

Concernant le mandat apparent dont se prévaut A, il convient de rappeler que, pour que la théorie du mandat apparent puisse trouver à s'appliquer, il faut que la croyance du tiers contractant dans les pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime. Pour que la croyance soit légitime, il faut à la fois qu'il y ait eu apparence de mandat et que les circonstances aient autorisé celui qui se prévaut de la théorie à ne pas vérifier la réalité des pouvoirs du mandataire apparent.

A soutient qu'il aurait pu croire en les pouvoirs de la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL étant donné que cette dernière avait mandat pour vendre le logement litigieux.

C'est cependant à bon droit que le premier juge a retenu qu'en l'espèce les circonstances n'autorisaient pas A à ne pas vérifier les pouvoirs de la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL.

En effet, à l'instar du premier juge, le tribunal note que A a été informé le 5 mars 2019 par le notaire que la signature de l'acte notarié ne pouvait se faire en raison de l'ouverture de la procédure de tutelle. Cette information devait amener A à douter du

pouvoir de la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL à signer un contrat après l'ouverture de la procédure de tutelle.

Il s'ensuit que la croyance de A en les pouvoirs de la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL n'est pas légitime et qu'en conséquence la théorie du mandat apparent ne trouve pas application en l'espèce.

Dans son jugement précité 2021TALCHO3/00136 du 13 juillet 2021, le tribunal de céans a fixé le montant de l'indemnité d'occupation redue par A au montant de 700.- euros, charges comprises.

Il convient partant de condamner A à payer à B, en sa qualité de tutrice d'E, à C et à D le montant de

$[(700/31*10=225,80) + (16 \times 700= 11.200) + (700/31*5=112,90) =]$

11.538,70 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 13 janvier 2021, jusqu'à solde.

Les parties sollicitent encore chacune l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, la demande de A en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D n'établissant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leur demande est à déclarer non fondée.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner A aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

statuant en continuation du jugement 2021TALCHO3/00136 du 13 juillet 2021 et vidant ledit jugement,

condamne A à payer à B, en sa qualité de tutrice d'E, à C et à D le montant de 11.538,70 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 13 janvier 2021, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,
condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel,
déclare le présent jugement commun à la société à responsabilité limitée SOC 1.
SARL.