

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)
2023TALCH03/00116

Audience publique du mardi, treize juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-01729

Composition :

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

ENTRE :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 14 février 2023,

comparant par Maître Karima HAMMOUCHE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Ginette TOME BE, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-01729 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 23 mai 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Karima HAMMOUCHE, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Ginette TOMEBO, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 13 juin 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 5 août 2022, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir le voir condamner au déguerpissement.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a maintenu sa demande et a sollicité une indemnité de procédure de 500.- euros.

PERSONNE1.) s'est opposé à la demande en déguerpissement et a sollicité reconventionnellement la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre de répétition de l'indu.

Subsidiairement, il a demandé un délai de déguerpissement de 4 mois.

Par jugement du 6 janvier 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort a reçu tant la demande principale que reconventionnelle en la forme et les déclarées fondées et justifiées.

Il a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.500.- euros au titre de répétition de l'indu.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 300.- euros du chef de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 14 février 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 9 janvier 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, il demande un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance ainsi que les frais et dépens de la première instance.

Il sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.500.- euros.

Il augmente sa demande en répétition pour la période échue depuis le jugement entrepris (les mois de janvier à mai 2023 inclus), soit $5 \times 300 = 1.500$.- euros et la porte à la somme totale de 3.000.- euros.

Il réclame finalement la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle sollicite une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 500.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose qu'il occuperait avec sa famille un logement au titre d'un contrat de bail signé en date du 18 mai 2009 pour un loyer mensuel de 900.- euros.

PERSONNE2.) aurait acquis la propriété du prédit logement suivant acte notarié du 31 janvier 2022, et lui aurait notifié congé pour besoin personnel par lettre de résiliation du même jour moyennant un préavis de six mois. Sur ce, il aurait sollicité la prolongation judiciaire du délai de préavis par devant le tribunal de paix de Luxembourg qui, suivant jugement du 29 juillet 2022, aurait déclaré la demande irrecevable pour être tardive.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient alors rapprochés pour trouver une entente consistant dans un maintien dans les lieux loués moyennant un loyer mensuel augmenté de 300.- euros, soit un montant de 1.200.- euros par mois à compter d'août 2022. Malgré cet accord de principe, PERSONNE2.) aurait saisi le tribunal de paix pour voir condamner le locataire à déguerpir des lieux.

Or, ce nouveau loyer aurait été réglé jusqu'au prononcé du jugement entrepris et ce sans la moindre opposition de la partie adverse.

PERSONNE2.) se contenterait de contester l'accord et avancerait ignorer la cause de l'augmentation du loyer qu'elle aurait pourtant encaissé sans la moindre opposition de sa part pendant plusieurs mois.

Un tel comportement manifesterait tacitement son accord pour une occupation du logement par la famille GROUPE1.) contre un loyer de 1.200.- euros.

Le paiement d'un loyer de 1.200.- euros, différent de celui du bail résilié par lettre du 31 janvier 2022, constituerait la preuve d'un lien entre les parties qui s'analyserait en un bail verbal.

Par conséquent, la résiliation du bail initial du 18 mai 2009 serait sans incidence sur ce nouveau bail verbal, mis en œuvre à compter du mois d'août 2022. Il existerait deux baux successifs, dont seul le premier aurait été résilié.

Ce serait donc à tort que le juge de paix a estimé que PERSONNE1.) est actuellement occupant sans droit ni titre.

En tout état de cause, un délai de déguerpissement de seulement 40 jours serait bien insuffisant au regard de la situation fragile de la famille GROUPE1.). PERSONNE1.) justifierait qu'il recherche toujours activement et de façon continue une solution de relogement pour lui et sa famille. Aucune négligence ne pourrait lui être reprochée à ce titre.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste l'existence d'un nouveau contrat de bail oral.

En effet, PERSONNE1.) n'aurait commencé à payer le supplément de 300.- euros qu'à partir du mois d'août 2022, soit à un moment où PERSONNE2.) avait déjà sollicité le déguerpissement et où le tribunal de paix avait déclaré irrecevable la demande de PERSONNE1.) en prolongation du délai de déguerpissement.

Le contrat de bail aurait valablement été résilié en date du 31 janvier 2022 avec effet au 31 juillet 2022 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE2.).

Aucune des pièces adverses sur la recherche d'un nouveau logement ne serait antérieure au mois de mai 2022. Or, PERSONNE1.) serait au courant depuis le 31 janvier 2022 qu'il devrait quitter les lieux pour le 31 juillet 2022 au plus tard. Il est reproché à la partie appelante de se plaindre d'un côté de la situation difficile sur le marché immobilier luxembourgeois mais d'un autre côté de ne pas avoir entrepris de recherches en temps utile.

PERSONNE2.) s'oppose à toute prolongation du délai de déguerpissement.

Motifs de la décision

1. Quant à la demande en déguerpissement

Il est constant en cause que le contrat de bail a été résilié par PERSONNE2.) pour besoin personnel par courrier recommandé du 31 janvier 2022 et que la demande de prolongation du délai de résiliation a été déclarée irrecevable par jugement du 29 juillet 2022, de sorte que le contrat de bail du 18 mai 2009 a valablement pris fin.

PERSONNE1.) estime cependant qu'un nouveau contrat de bail oral aurait pris naissance entre parties à partir du mois d'août 2022.

A l'instar du premier juge et au vu des contestations de PERSONNE2.), le tribunal se doit de constater que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter à suffisance de droit la preuve que les parties auraient conclu un nouveau contrat de bail oral prévoyant une augmentation de loyer.

Il résulte certes des preuves de paiement versées en cause que PERSONNE1.) a versé depuis le mois d'août le montant de 1.200.- euros (soit une augmentation de 300.- euros) à titre de « loyer ». Or, cette seule augmentation unilatérale de l'indemnité d'occupation redue à PERSONNE2.) en contrepartie de l'occupation de son appartement, en l'absence de toute autre pièce sur la réalité de l'existence d'un nouveau contrat de bail, ne saurait remporter la conviction du tribunal.

Le fait que PERSONNE2.) a encaissé l'augmentation de « loyer » est sans incidence à cet égard, étant donné que, d'une part, il ne ressort d'aucune pièce en cause que PERSONNE2.) aurait réclamé une telle augmentation à PERSONNE1.) et, d'autre part, que par courriel officiel du 23 février 2023 le mandataire de PERSONNE2.) a mis en demeure l'avocat adverse dans les termes suivants : « *Je prends note de votre refus officiel de laisser la possibilité à votre client de récupérer l'argent qu'il a inutilement et unilatéralement trop versé à ma mandante. (...) Je ne manquerai pas d'aviser le Tribunal lors des plaidoiries de votre refus délibéré et injustifié de communiquer à ma mandante un moyen de restituer à votre mandant le montant de 1.500.-€ à titre de répétition de l'indu* ».

Il s'y ajoute que la version des faits telle que présentée par PERSONNE1.) est contredite par le jugement du 29 juillet 2022.

En effet, à l'audience des plaidoiries du 25 juillet 2022, soit seulement quelques jours avant la prétendue conclusion d'un nouveau contrat de bail, PERSONNE2.) a expressément déclaré qu'elle a engagé l'ensemble de son épargne dans l'acquisition de l'appartement litigieux qu'elle entend habiter elle-même et quant auquel elle a obtenu un abattement fiscal l'obligeant à y emménager dans un délai déterminé.

Aussi a-t-elle fait état de se retrouver elle-même dans une situation délicate alors qu'elle aurait résilié son propre bail avec l'intention de pouvoir emménager dans l'appartement fin juillet 2022. Elle s'est cependant dite prête à ce que PERSONNE1.) se maintienne encore deux mois dans les lieux, c'est-à-dire jusqu'en septembre 2022. Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans retient qu'aucun nouveau contrat de bail ne s'est formé entre parties.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré PERSONNE1.) occupant sans droit et en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au déguerpissement, avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef.

Concernant le délai de déguerpissement, force est de constater que PERSONNE1.) est au courant depuis le 31 janvier 2022, soit entretemps depuis un an et demi (!) qu'il doit quitter l'appartement, sinon au plus tard depuis le 29 juillet 2022 lorsque sa demande en prolongation du délai de déguerpissement a été déclarée irrecevable.

Le tribunal comprend certes que la situation sur le marché locatif est tendue et que PERSONNE1.) éprouve des difficultés à se reloger avec sa famille. Néanmoins en considération du temps écoulé depuis la résiliation du contrat de bail et des intérêts de PERSONNE2.) qui sont à mettre en balance avec ceux de PERSONNE1.), le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de 40 (quarante) jours, sauf à dire que ce délai courra à partir de la signification du présent jugement.

2. Quant à la répétition de l'indu

En première instance, PERSONNE2.) ne s'est pas opposée au remboursement du supplément de 300.- euros par mois versé par PERSONNE1.) depuis le mois d'août 2022 à titre de « loyer ». Lors des plaidoiries d'appel, elle n'a pas autrement pris position par rapport à l'augmentation de la demande en répétition de l'indu.

PERSONNE1.) augmente sa demande en répétition pour la période échue depuis le jugement entrepris (les mois de janvier à mai 2023 inclus), soit $5 \times 300 = 1.500.-$ euros et la porte à la somme totale de 3.000.- euros.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande est partant à dire recevable.

En l'absence de contestation de la part de PERSONNE2.), il y a lieu de condamner celle-ci à rembourser à PERSONNE1.) la somme totale de 3.000.- euros pour la période d'août 2022 à mai 2023 incluse.

3. Quant aux demandes accessoires

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).

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 300.- euros.

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée en ce qui concerne l'instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) 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,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 6 janvier 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 (quarante) jours court à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en répétition de l'indu,

dit sa demande en répétition de l'indu formulée par PERSONNE1.) recevable et fondée pour la somme totale de 3.000.- euros correspondant à la période de d'août 2022 à mai 2023 incluse,

partant condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme totale de 3.000.- euros,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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