

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2023TALCH03/00056

Audience publique du mardi, quatorze mars deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2022-04649

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge-président,
Julie ZENS, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 30 mai 2022,

comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE,

comparant par Maître Noémie SADLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-04649 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 juin 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 15 novembre 2022 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 9 novembre 2022, l'affaire fut refixée au 21 février 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Shahnah SI ABDALLAH, avocat, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Noémie SADLER, 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, 14 mars 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 16 novembre 2021 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix pour voir principalement retenir qu'elle est occupante sans droit ni titre et l'entendre condamner à lui payer la somme de 15.400,- euros du chef d'indemnités d'occupation pour la période de février 2021 à novembre 2021 avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle a encore sollicité la condamnation d'PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 8 jours à partir du prononcé du jugement entrepris et, au besoin, l'autorisation à la faire expulser dans la forme légale le tout à ses frais.

Subsidiairement, PERSONNE1.) a demandé la résiliation du contrat de bail et la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 15.400,- euros du chef d'arriérés de loyers pour la période de février 2021 à novembre 2021 avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle a également sollicité la condamnation d'PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 8 jours à partir du prononcé du jugement entrepris et, au besoin, l'autorisation à la faire expulser dans la forme légale le tout à ses frais.

PERSONNE1.) a finalement réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros ainsi que la condamnation d'PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le juge de paix, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement au montant de 19.600,- euros.

Par jugement du 3 juin 2022, le tribunal de paix Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande, a dit la demande d'PERSONNE1.) recevable en la forme et a constaté que les parties étaient liées par une convention d'occupation précaire à titre gratuit.

Il a encore donné acte à PERSONNE2.) qu'elle a définitivement quitté les lieux occupés et a dit que la demande d'PERSONNE1.) tendant au déguerpissement d'PERSONNE2.) était devenue sans objet.

Le tribunal de paix a encore dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en paiement du montant de 19.600,- euros et en a débouté.

Il a dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et en a débouté.

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

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu qu'aucune des parties n'invoquait l'existence d'un contrat de bail, qu'PERSONNE2.) ne contestait pas qu'elle avait brièvement, et à titre précaire, occupé l'appartement d'PERSONNE1.) tout en indiquant qu'elle avait entretemps définitivement quitté les lieux et que, face aux contestations d'PERSONNE2.), PERSONNE1.) restait en défaut d'établir qu'une indemnité d'occupation avait été convenue entre parties et versée par PERSONNE2.) pendant la période de janvier 2020 à janvier 2021 (aucune pièce n'étant versée à ce sujet).

Le tribunal de paix en a déduit que les parties étaient liées par une convention d'occupation précaire à titre gratuit, convention qui a pris fin au moment où PERSONNE2.) a quitté les lieux.

De ce jugement lui notifié le 19 avril 2022, PERSONNE1.) a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 30 mai 2022.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) conclut à voir dire qu'PERSONNE2.) a qualité d'occupant sans droit ni titre Elle sollicite partant la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 19.600.- euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation sans droit ni titre pour la période allant de février 2021 à mars 2022.

Subsidiairement, PERSONNE1.) conclut à voir constater que les parties étaient liées par un contrat de bail. Elle sollicite partant la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 19.600,- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période allant de février 2021 à mars 2022.

PERSONNE1.) demande finalement la condamnation d'PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 21 février 2023, PERSONNE2.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande étant donné qu'elle serait basée sur l'occupation sans droit ni titre en tant que base juridique autonome.

A la même audience, le tribunal a d'office soulevé la question de la possibilité d'introduire la demande par voie de requête et non par voie de citation. PERSONNE1.) a estimé qu'une requête était admissible. PERSONNE2.) a soutenu que la requête était irrecevable.

Moyens des parties

Position d'PERSONNE1.)

Au soutien de son appel, PERSONNE1.) expose qu'en date du 15 janvier 2020, PERSONNE2.) se serait installée dans le logement sis à L-ADRESSE1.) dont PERSONNE1.) serait propriétaire.

PERSONNE1.) aurait toléré l'installation d'PERSONNE2.) au sein de son appartement, de façon provisoire.

PERSONNE1.) soutient que, durant les premiers mois, PERSONNE2.) lui aurait payé la somme mensuelle de 1.400.- euros de façon régulière, puis elle aurait retardé les paiements jusqu'à ne plus verser aucun montant à partir du mois de février 2021.

PERSONNE1.) confirme qu'PERSONNE2.) a quitté les lieux au mois de mars 2022.

Selon PERSONNE1.), PERSONNE2.) occupait les lieux depuis son installation sans n'avoir ni droit ni titre.

PERSONNE1.) reproche au premier juge d'avoir retenu que les parties étaient liées par une convention d'occupation précaire à titre gratuit. La convention d'occupation précaire serait un contrat innomé qui se caractériserait par la fragilité des droits de l'occupant dont l'installation ne serait que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il serait de jurisprudence constante que la réunion de plusieurs éléments serait nécessaire afin d'être en présence d'une convention d'occupation précaire, à savoir : la gratuité, la nécessité, la précarité et la préexistence d'un lien de parenté ou d'autorité entre parties.

En l'espèce, PERSONNE2.) aurait payé une indemnité d'occupation à hauteur de 1.400.- euros à PERSONNE1.) de janvier 2020 à janvier 2021. Il serait dès lors erroné

de considérer qu'il existait une convention d'occupation précaire entre les parties. PERSONNE1.) conteste que l'installation d'PERSONNE2.) dans son appartement aurait été gratuite.

La condition de précarité ne serait d'ailleurs pas rapportée non plus étant donné qu'PERSONNE2.) a effectué des versements réguliers d'un montant de 1.400.- euros pendant plus d'une année.

En outre, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'ont aucun lien de parenté ni un lien d'autorité qui les unissent et ne sont que des simples connaissances.

Les conditions de l'existence d'une convention d'occupation précaire n'étant pas réunies, il serait clair qu'il s'agissait d'une occupation sans droit ni titre et en tout état de cause pas d'une convention d'occupation précaire à titre gratuit, tel que le premier juge l'aurait retenu.

Selon la jurisprudence, l'occupation sans droit ni titre aurait pour conséquence que le propriétaire pourrait exiger, de la part de l'occupant, le paiement d'une indemnité d'occupation. En effet, *« l'indemnité d'occupation des lieux est une indemnité que reçoit le propriétaire pour une occupation de son local par une personne qui n'est pas locataire. Il se peut qu'il s'agisse d'un occupant sans droit ni titre, ou d'un ancien locataire qui reste dans les locaux après la fin du contrat de bail »*.

Cette indemnité représenterait *« non seulement la contrepartie de la jouissance des lieux, mais également la compensation du préjudice pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux »*.

PERSONNE1.) indique qu'PERSONNE2.) aurait occupé son appartement de janvier 2020 à mars 2022.

Il serait incontestable qu'PERSONNE1.) aurait été privée de la jouissance des lieux durant ce laps de temps.

Depuis février 2021 et jusqu'à mars 2022, PERSONNE2.) n'aurait plus réglé une indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) aurait donc subi un préjudice matériel dû à la perte de 14 mois de loyers auxquels elle aurait pu prétendre si PERSONNE2.) n'occupait pas les lieux.

Pour cette raison, il y aurait donc lieu d'allouer à PERSONNE1.) une indemnité d'occupation sans droit ni titre dans le but de réparer le préjudice matériel causé par la présence d'PERSONNE2.) au sein de l'appartement.

PERSONNE1.) évalue le préjudice matériel subi pendant la période d'occupation sans droit ni titre à 1.400,- euros par mois d'occupation, soit un montant total de 19.600,- euros.

Si par impossible le tribunal considérait qu'PERSONNE2.) n'a pas la qualité d'occupant sans droit ni titre, PERSONNE1.) demande à ce que le tribunal constate l'existence d'un contrat de bail entre les parties.

Tel qu'il ressort de l'article 1728 du code civil, « *le preneur est tenu (...) de payer le prix du bail aux termes convenus* ».

PERSONNE2.) aurait payé mensuellement le montant de 1.400.- euros à PERSONNE1.) à titre de contrepartie financière pour la mise à disposition dudit appartement.

Or, ce paiement aurait cessé dès février 2021, et n'aurait pas repris avant le départ d'PERSONNE2.) des lieux, soit mars 2022.

Position d'PERSONNE2.)

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande au motif que la demande serait basée sur l'occupation sans droit ni titre en tant que base juridique autonome et non sur l'enrichissement cause. Elle verse une décision du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3^e chambre, numéro 198/2014 du 11 novembre 2014 (numéros 159.390 et 159.589 du rôle) dans laquelle le tribunal se serait prononcé en ce sens.

Motifs de la décision

L'appel interjeté dans les délais et forme de la loi est recevable.

La recevabilité de la demande

Lors des plaidoiries, le tribunal a d'office soulevé la question de la possibilité d'introduire la demande par voie de requête et non par voie de citation.

En effet, les dispositions légales relatives à la nature juridique de l'acte à utiliser dans les différents cas de figure constituent des règles d'ordre public, tenant à l'organisation judiciaire, dont la violation entraîne la nullité de fond de l'acte concerné (TH-HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, p. 205, n° 299).

Avant de pouvoir examiner la nature juridique de l'acte introductif d'instance, il convient cependant de qualifier la relation ayant existé entre parties. En effet, PERSONNE1.) conteste dans son acte d'appel l'existence d'une convention d'occupation précaire entre parties au motif que les conditions d'existence d'une telle convention ne seraient pas réunies. Elle estime qu'PERSONNE2.) aurait occupé son appartement sans droit ni titre. A titre subsidiaire, PERSONNE1.) soutient que les parties auraient été liées par un contrat de bail.

Afin de qualifier le contrat liant les parties, il convient de rechercher la volonté réelle des parties. Pour qu'un engagement puisse être qualifié de convention précaire, et non

de bail, il faut que le propriétaire justifie d'une raison qui lui aurait permis de concéder à titre précaire l'occupation de l'immeuble (M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 7).

Il faut partir du principe qu'une autorisation d'habiter moyennant paiement d'un prix sans intention de conférer de droit réel, constitue normalement un bail, à moins de prouver des circonstances spéciales établissant la volonté des parties de convenir d'une occupation à titre précaire, convention qui ne doit pas être fictive et ne pas avoir pour but de contourner la loi sur les baux à loyer. Il a été jugé, à cet égard, que l'accord de volontés d'héberger une personne pendant un certain temps est à qualifier d'occupation précaire lorsqu'il trouve sa raison d'être dans la volonté non dissimulée des parties de résoudre des difficultés temporaires réelles de l'une des parties (M. HARLES, *ibid.*).

Une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance.

Le temps accordé au contrat peut avoir son importance dans la qualification du contrat mais il faut signaler que la durée effective du contrat, renouvelé ou étendu dans sa durée, n'est pas de nature à lui faire perdre son caractère de précarité (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 49).

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) déclare qu'elle aurait toléré l'installation d'PERSONNE2.) au sein de son appartement sis à L-ADRESSE1.) de façon provisoire. Cet élément n'est pas contesté par PERSONNE2.).

Dans la mesure où les parties étaient d'accord qu'PERSONNE2.) occupe le logement de façon provisoire, la relation ayant existé entre parties est à qualifier d'occupation précaire. Il n'est pas allégué par PERSONNE2.), respectivement il ne résulte d'aucun élément du dossier, que cette convention serait fictive ou aurait été conclue afin de contourner la loi sur les baux à loyer.

C'est partant à juste titre que le premier juge a retenu que les parties étaient liées par une convention d'occupation précaire.

Il ressort de la requête introductive d'instance déposée le 16 novembre 2021 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg qu'PERSONNE1.) a « demandé à plusieurs reprises à [PERSONNE2.)] de quitter les lieux ». Ces demandes ne ressortent cependant pas des pièces versées. Dans la mesure où PERSONNE1.) a sollicité la condamnation d'PERSONNE2.) à déguerpir des lieux, il convient de retenir qu'elle a, au plus tard au moment du dépôt de sa requête introductive le 16 novembre 2021, révoqué son accord de donner un logement à PERSONNE2.) et lui a ainsi retiré le droit d'occupation précaire. PERSONNE2.) était donc, à partir de cette date, occupante sans droit ni titre.

La question de savoir si les parties avaient convenu d'une indemnité en contrepartie de la jouissance du logement n'est pas pertinente pour déterminer le mode introductif

d'instance de la demande. Cette question ne sera donc pas examinée à ce stade de la procédure.

Il suit de l'ensemble de ces considérations qu'PERSONNE2.) a occupé l'appartement au titre d'une convention d'occupation précaire jusqu'au 16 novembre 2021 et que de cette date jusqu'à la libération des lieux en mars 2022, elle était occupante sans droit ni titre.

Les relations entre parties ayant été qualifiées, il convient à présent d'examiner si PERSONNE1.) a valablement introduit sa demande par voie de requête.

Il résulte des développements qui précèdent que les parties n'ont jamais été liées par un contrat de bail.

Les dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne sont partant pas applicables à la présente espèce. En effet, l'article 1^{er} 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 1^{er} 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* ».

L'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que « *la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3^o 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^o 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^o 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.

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit par PERSONNE2.) devait en l'espèce être introduite par voie de citation. Or, PERSONNE1.) a introduit la demande par voie de requête.

En conséquence de ce qui précède et en application des principes exposés ci-dessus, la requête introductive d'instance devant le juge de paix déposée en date du 16 novembre 2021 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg par PERSONNE1.) est à annuler et la demande d'PERSONNE1.) formulée dans cette requête est à déclarer irrecevable.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les laisser à charge d'PERSONNE1.).

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,

par réformation du jugement entrepris du 3 juin 2022,

déclare nulle la requête introductive d'instance du 16 novembre 2021,

partant, dit irrecevable la demande d'PERSONNE1.) et

met à néant le jugement rendu en date du 1^{er} avril 2022 par le tribunal de paix de Luxembourg, répertoire fiscal n° 1130/2022,

fait masse des frais et dépens des deux instances et condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.