

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2024TALCH03/00132

Audience publique du mardi, deux juillet deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-02859

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA, d'Esch-sur-Alzette du 3 avril 2024,

comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02859 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 23 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 11 juin 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Camille SAUSY, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, 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, 2 juillet 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe le 8 août 2023, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater que le contrat de bail a été valablement résilié aux torts exclusifs du locataire par courrier du 11 juin 2023 avec effet au 1^{er} juillet 2023, dire que le défendeur est occupant sans droit ni titre, subsidiairement prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire, condamner le locataire au déguerpissement dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement, condamner le défendeur encore au paiement de la somme de 2.100.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin, juillet et août 2023, aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'à une indemnité de procédure de 500.- euros et ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement.

Cette affaire avait été enrôlée sous le numéro L-BAIL-526/23.

Par requête déposée au greffe le 17 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail, aux fins de voir prononcer la jonction avec l'affaire enrôlée sous le numéro L-BAIL-526/23, annuler le contrat de bail à loyer du 22 février 2022 pour cause illicite, sinon pour erreur sur la substance, condamner le défendeur à lui restituer les loyers payés, soit la somme de 11.900.- euros, condamner le défendeur à lui restituer la garantie locative de 1.400.- euros, ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement, condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance et à une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-688/23.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a indiqué que le loyer du mois d'août a été réglé, de sorte que le montant des arriérés s'est chiffré à 1.400.- euros (juin et juillet 2023).

Subsidiairement et si la nullité du contrat de bail devait être retenue, PERSONNE2.) a réclamé à titre reconventionnel le « *remboursement du remboursement des loyers* » pour la jouissance des lieux à hauteur du même montant.

Lors de cette audience, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en restitution de loyers payés au montant de 14.700.- euros.

Il a encore donné à considérer qu'il a déposé une plainte avec constitution de partie devant le juge d'instruction et a demandé à voir prononcer une surséance à statuer.

Par jugement du 23 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a ordonné la jonction des affaires enrôlées sous le numéro L-BAIL-526/23 et le numéro L-BAIL-688/23, a rejeté la demande d'PERSONNE1.) en surséance à statuer et a déclaré les demandes recevables.

Il a annulé le contrat de bail conclu entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et portant sur un studio sis à L-ADRESSE1.), a dit qu'PERSONNE1.) occupe actuellement les lieux sans droit ni titre, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 3 mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit sans objet la demande de PERSONNE2.) à voir constater valable la résiliation du contrat de bail avec effet au 1^{er} juillet 2022 et sa demande en résiliation judiciaire du bail.

Il a dit la demande d'PERSONNE1.) en restitution des loyers fondée pour le montant réclamé de 14.700.- euros, a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à la somme de 700.- euros, charges comprises, à partir du 1^{er} mars 2022, a dit la demande reconventionnelle en paiement formulée par PERSONNE2.) fondée pour la somme réclamée de 14.700.- euros, a dit encore fondée la demande d'PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative pour le montant de 1.400.- euros, a débouté PERSONNE2.) de sa demande portant sur les arriérés de loyers pour les mois de juin et juillet 2023 et, par compensation, a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.400.- euros.

Il a débouté PERSONNE2.) de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens des instances.

Par exploit d'huissier de justice du 3 avril 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Il demande principalement à voir annuler le jugement « *pour éviter la contrariété entre les décisions rendues sur les actions civile et publique* », sinon pour violation du principe du contradictoire et voir renvoyer l'affaire devant le juge de paix.

Subsidiairement, il demande à voir ordonner la surséance à statuer en attendant l'issue de-la plainte pénale.

Encore plus subsidiairement, et par réformation du jugement entrepris, il demande à voir débouter PERSONNE2.) de sa demande en « *remboursement du remboursement des loyers* ».

Il augmente sa demande en remboursement des loyers et indemnités d'occupation au montant total de 18.200.- euros, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à compter de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Subsidiairement, il demande à voir réduire l'indemnité d'occupation à un montant maximal de 150.- euros par mois.

Il sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande à voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances et sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

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

Il réclame à son tour une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que suivant contrat de bail du 22 février 2022, PERSONNE2.) lui aurait loué un studio sis L-ADRESSE1.) moyennant un loyer mensuel de 700.- euros.

Par courrier du 9 novembre 2022, l'administration communale de Lintgen aurait déclaré le logement en cause inapte à la location pour être contraire aux prescriptions réglementaires régissant l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

Suite à la plainte pénale avec constitution de partie civile déposée auprès du juge d'instruction, ce dernier aurait émis une ordonnance de consignation et la consignation aurait été versée par virement du 28 novembre 2023.

En application de l'article 3 alinéas 1^{er} et 2 du code de procédure pénale, il aurait appartenu au premier juge de surseoir à statuer en attendant l'issue de la plainte pénale alors que déjà la simple possibilité que l'issue de la procédure pénale puisse influencer sur la réponse à donner à la demande civile suffirait pour justifier la surséance.

« De surcroît, l'annulation du bail à loyer et les différentes condamnations prononcées dans le jugement critiqué sont de nature à remettre en cause l'intérêt à agir de la partie appelante notamment quant à l'existence ou non d'un préjudice. »

Ensuite, la demande adverse en « *remboursement du remboursement des loyers* », demande requalifiée par le premier juge comme demande en obtention d'indemnités d'occupation, aurait dû être déclarée irrecevable pour défaut de base légale, sinon le juge de paix aurait dû reconvoquer les parties afin qu'elles puissent prendre utilement position sur cette requalification de la demande.

Subsidiairement, l'indemnité d'occupation ne pourrait pas être fixée sur base d'un contrat de bail annulé pour violation des règles en matière de logement et d'urbanisme.

L'action en paiement d'une indemnité d'occupation d'un immeuble serait basée sur l'enrichissement sans cause. Or, la chambre litigieuse étant en réalité inhabitable, il ne pourrait pas y avoir d'enrichissement d'PERSONNE1.), ni d'appauvrissement corrélatif de PERSONNE2.).

Il s'agirait en fait d'un emplacement de parking transformé en chambre meublée. Dans ces conditions, il y aurait lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle tout au plus à un montant de 150.- euros, correspondant au prix de location d'un emplacement de parking à ADRESSE3.).

2. PERSONNE2.)

L'intimé expose que le fait qu'il y ait une plainte pénale avec constitution de partie civile ne changerait rien au fait que logement en cause n'est pas conforme à la réglementation en vigueur et doit être libéré dans les meilleurs délais. Partant en l'espèce, le pénal ne pourrait avoir aucun impact sur l'instance civile et il n'y aurait pas lieu à surseoir à statuer.

Le juge de paix aurait également bien respecté le principe du contradictoire.

Même si le logement a certes été déclaré inhabitable par l'administration communale et que le contrat de bail a été annulé, toujours serait-il que PERSONNE1.) s'y trouve jusqu'aujourd'hui et aurait donc conservé la jouissance du bien loué. En contrepartie de cette jouissance, il redevrait une indemnité d'occupation de 700.- euros par mois équivalente au montant du loyer tel que retenu par le contrat de bail initial.

PERSONNE1.) ne se serait d'ailleurs jamais plaint du moindre inconvénient.

PERSONNE2.) s'oppose encore à tout délai de déguerpissement plus long.

Motifs de la décision

Le tribunal relève d'emblée qu'actuellement les parties ne remettent pas en cause la nullité du contrat de bail. De même, PERSONNE1.) n'a pas interjeté appel en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement, sauf à solliciter un délai de déguerpissement de 6 mois.

PERSONNE2.) n'a pas non plus interjeté appel incident en ce qui concerne la condamnation au remboursement de la garantie locative d'un montant de 1.400.- euros.

1. Quant à la surséance à statuer

Aux termes de l'article 3 alinéa 2 du code de procédure pénale « *dans ce cas (i.e. action civile poursuivie séparément de l'action publique, par la voie civile) l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile* ».

L'action publique ne peut résulter que d'un réquisitoire introductif du Parquet ou d'une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction ou encore d'une citation directe devant la juridiction répressive de jugement.

PERSONNE1.) a déposé auprès du juge d'instruction en date du 30 octobre 2023 à l'encontre de PERSONNE2.) une plainte avec constitution de partie civile pour escroquerie, abus de faiblesse et violation des articles 2 et 3 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Il résulte encore des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a viré à la SOCIETE1.) la somme de 1.500.- euros à titre de consignation, de sorte que l'action publique a été mise en mouvement en cause.

Le procès civil relatif à l'action civile se trouve, en ce qui concerne son rang et son jugement, sous la dépendance du procès pénal lorsqu'il est engagé ou jugé après la mise en mouvement ou le jugement de l'action publique. Cette dépendance tient à ce que

l'action civile est une action en réparation d'un dommage qui a son origine dans l'infraction.

Pour que le jugement de l'action civile soit suspendu il faut, d'une part, que l'action publique ait été mise en mouvement avant ou pendant l'exercice de l'action civile devant le juge civil et, d'autre part, que les deux actions procèdent des mêmes faits (cf. Cass. fr. Crim. 21.07.1947, Gaz. Pal. 1947. 2. 196; Civ. 23.03.1950, D. 1950, 535 ; G. Stefani, G. Levasseur et B. Bouloc, Procédure pénale, Dalloz, 14e éd., coll. Précis, n° 241 ; R. Thiry, Précis d'instruction criminelle en droit luxembourgeois, De Bourcy, vol. I. nos 173 et 177).

Pour qu'il y ait identité de faits, il faut qu'il existe entre les deux actions une question commune que la juridiction civile ne puisse trancher sans constater l'infraction et, par suite, sans risquer de se mettre en contradiction avec la juridiction répressive (cf. G. Stefani, G. Levasseur et B. Bouloc, op. cit. n° 243 ; Cour d'appel, 24.05.2004, Pas. 33, 20).

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans se doit de constater qu'il résulte d'ores et déjà du courrier de l'administration communale de Lintgen du 9 novembre 2022 que la location du studio en vertu du contrat de bail du 22 février 2022 n'est conforme, ni au plan d'aménagement général version 1999, ni au nouveau PAG en procédure.

Dans ce contexte, la commune invoque notamment la violation de l'article 34 de l'ancien PAG selon lequel l'ouverture brute des fenêtres doit être égale à 1/8^{ième} de la surface des pièces et des articles 2.1 et 11 de la partie écrite du nouveau PAG selon lesquels la surface habitable nette minimale des logements est de 45 m².

Les parties n'ont contesté, ni en première instance, ni lors de la présente instance d'appel que le chambre en cause n'est effectivement pas conforme aux prévisions réglementaires en matière d'urbanisme.

Le juge de paix était dès lors en mesure de trancher le litige entre parties, dont notamment la question de l'annulation du contrat de bail, sur base des éléments produits en cause sans attendre le résultat de la plainte pénale.

En effet, la question de savoir si les faits constituent de surcroît une infraction pénale est sans aucune pertinence, ni incidence sur le litige qui oppose actuellement les parties devant le juge civil.

Le moyen de PERSONNE1.) en vertu duquel l'instance civile remettrait en cause son intérêt à agir « *notamment quant à l'existence ou non d'un préjudice* » laisse également d'être fondé. En l'absence de la moindre précision à cet égard, le tribunal de céans ne saurait être en mesure d'apprécier la portée du moyen, notamment si PERSONNE1.) tend à voir dire que son intérêt à agir au pénal serait remis en cause.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide que c'est partant à juste titre que le premier juge a décidé qu'il n'y a pas lieu de surseoir à statuer en attendant l'issue de l'instance d'appel.

Pour les mêmes motifs et éléments que ceux développés ci-dessus, le tribunal de céans retient qu'il n'y a pas non plus lieu d'ordonner la surséance à statuer en la présente instance d'appel.

2. Quant au principe du contradictoire

Aux termes de l'article 56 du nouveau code de procédure civile, le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans les débats. L'article 65 du même code impose au juge l'obligation de faire observer et d'observer lui-même le principe de la contradiction, en précisant qu'il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Ces textes consacrent (i) le principe fondamental selon lequel les juges ne peuvent se prononcer que sur base des éléments débattus à l'audience suivant les formes légales ainsi que (ii) le principe de la contradiction.

La violation de ces principes entraîne la nullité de la décision (Cour 7 mai 2003, n° 26903 et 26925 du rôle).

Si les parties invoquent des moyens, explications ou documents, elles doivent pouvoir en débattre contradictoirement. Le cas échéant, le juge devra inviter les parties à présenter leurs observations de manière à faire respecter le principe de la contradiction.

Il résulte de la page 3 du jugement entrepris que lors des plaidoiries de première instance PERSONNE2.) a demandé au juge de paix « *Si par impossible la nullité devait être retenue, alors PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel le « remboursement du remboursement des loyers » pour la jouissance des lieux à hauteur du même montant.* »

Par conséquent, la demande en paiement d'une indemnité d'occupation était dans le débat mené contradictoirement devant le juge de paix étant donné que PERSONNE1.) était à même de prendre position sur la demande de PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, « *le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.*

Il doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Toutefois, il ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition,

l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat. »

Partant lorsque les moyens de droit ont bien été indiqués par les parties, le rôle du juge est donc de rechercher si les conditions nécessaires pour l'application de la règle de droit sollicitée sont réunies. La mise en œuvre d'une règle de droit suppose nécessairement de procéder, au préalable, à la qualification juridique des faits, sans que cette qualification ne puisse enfreindre le principe du contradictoire, les parties ayant été à même, tel qu'en l'espèce, de débattre les faits et moyens à l'audience.

Si les parties, tel qu'en l'occurrence, ne précisent pas le fondement juridique de leur prétention, le juge ne relève pas d'office un moyen de droit au sens de l'article 65, lorsqu'il tranche dans ce cas de figure, ainsi que l'oblige l'article 61 du nouveau code de procédure civile, conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

En effet, selon la jurisprudence constante en la matière, le principe de la contradiction n'a pas à s'appliquer lorsque le demandeur n'avait pas précisé le fondement de sa prétention et avait, par là même abandonné au juge le soin de le dégager.

Le moyen tiré de la violation du contradictoire est partant à écarter et il n'y a pas lieu à annulation du jugement *a quo*.

La cause de la demande consiste dans l'ensemble des faits invoqués par le demandeur à l'appui de son action, sans englober la qualification juridique de ces faits qui elle, ressort donc du pouvoir et du devoir du juge, à qui il incombe de toiser le litige moyennant les règles de droit objectivement applicables, quoique non invoquées par le demandeur.

Il s'ensuit ainsi également que la partie demanderesse n'est pas obligée d'indiquer la base légale de sa demande, le tribunal est non seulement en droit de faire application d'une autre base légale pouvant traduire juridiquement l'objet et la cause de la demande, mais il en a également le devoir sur le fondement de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, notamment lorsque cette autre base légale est communément admise en jurisprudence et en doctrine pour ce type de demande (Cour de cassation, 10 mars 2011, numéro 2815 du registre).

C'est donc encore à bon droit que le juge de paix n'a pas déclaré la demande de PERSONNE2.) en paiement d'indemnités d'occupation irrecevable pour à défaut d'indication de base légale.

3. Quant aux indemnités d'occupation

PERSONNE1.) augmente sa demande en remboursement des indemnités d'occupation au montant total de 18.200.- 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 en remboursement des indemnités d'occupation échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de 700.- euros par mois depuis la signature du contrat de bail annulé et jusqu'à déguerpissement de PERSONNE1.), le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le bailleur peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation représente donc non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 405).

L'enrichissement de PERSONNE1.) et l'appauvrissement consécutif de PERSONNE2.) sont donnés en l'espèce. En effet, la PERSONNE1.) a la jouissance des lieux depuis le 1^{er} mars 2022, date de prise d'effet du contrat de bail annulé, jusqu'à l'heure actuelle et PERSONNE2.) a, de ce fait, été privé de la libre disposition des lieux depuis lors.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation **relève du pouvoir souverain du juge du fond** (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, n° 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

En l'espèce, le contrat de bail est annulé pour être contraire à la réglementation en matière d'urbanisme et de salubrité et PERSONNE2.) ne conteste pas la chambre meublée en cause a été construite à partir d'un emplacement de parking reconverti.

Dans ces conditions, le tribunal décide de faire droit à la demande subsidiaire d'PERSONNE1.) et fixe, par réformation du jugement entrepris, l'indemnité d'occupation au montant de 150.- euros par mois, charges comprises, et ce à partir du 1^{er} mars 2022 jusqu'à déguerpissement effectif de PERSONNE1.).

Il n'est pas autrement contesté par PERSONNE2.) que PERSONNE1.) a effectivement payé le montant total de 18.200.- euros à titre d'indemnités d'occupation ce qui correspond à 26 mois à hauteur de 700.- euros.

Au vu des développements qui précèdent, la demande d'PERSONNE1.) en remboursement des indemnités d'occupation payés est à dire fondée pour le montant de 18.200 – (26 x 150) = 14.300.- euros, ce montant étant à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 11 juin 2024, date des plaidoiries d'appel.

4. Quant au délai de déguerpissement

Il est constant en cause que le contrat de bail liant les parties a été annulé et que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre.

Le jugement entrepris datant du 23 février 2024, force est de constater qu'indépendamment du fait que PERSONNE1.) est bénéficiaire du REVIS, ce dernier a entretemps disposé, grâce à la procédure d'appel, d'un délai de déguerpissement supplémentaire de 4 mois.

Dans ces conditions, le tribunal décide de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a accordé à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de 3 mois, sauf à dire que ce délai courra à partir de la date de la signification du présent jugement.

5. 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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A noter encore que PERSONNE2.) n'a pas interjeté appel incident à l'égard du jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250.- euros pour la première instance.

PERSONNE1.) est à débouter de sa demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance, de sorte qu'il y a lieu à confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure pour la première instance de 250.- euros.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice.

Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 500.- euros l'indemnité de procédure devant lui revenir sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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

PERSONNE1.) est tenu d'une condamnation à déguerpir des lieux dans un délai de 3 mois suivant la signification du présent jugement, tandis que PERSONNE2.) est tenu d'une condamnation pécuniaire à l'égard de PERSONNE1.) en ce qui concerne le remboursement du montant de 14.300.- euros à titre d'indemnités d'occupation.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, de faire masse des frais et dépens des **deux** instances et de les imposer pour moitié à chacune des deux parties.

Quant à l'exécution provisoire du présent jugement, sollicitée par la PERSONNE1.), il est rappelé, qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif. Le présent jugement étant un jugement d'appel et compte tenu du fait que le recours en cassation n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision est à rejeter (JurisClasseur Procédure, V° exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

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,

dit qu'il n'y a pas lieu à surseoir à statuer,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE1.) en remboursement des indemnités d'occupation échus depuis le jugement entrepris recevable,

dit l'appel partiellement fondé,

partant et **par réformation** du jugement entrepris,

fixe l'indemnité d'occupation au montant de 150.- euros par mois,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation aux frais et dépens pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

partant et en conséquence de tout ce qui précède,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 14.300.- euros à titre de remboursement des indemnités d'occupation payées, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 11 juin 2024,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.400.- euros à titre de remboursement de la garantie locative,

dit que le délai de déguerpissement de 3 mois accordé à PERSONNE1.) court à partir de la date de la signification du présent jugement,

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

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à chacune des parties,

rejette la demande de PERSONNE1.) en exécution provisoire du présent jugement.