

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)
2025TALCH03/00069

Audience publique du mardi, premier avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-09918

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, 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 Tessy SIEDLER de Luxembourg du 13 novembre 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Samira MABCHOUR, avocat à la Cour, assistée de Maître Samuel BECHATA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), actuellement sans siège social connu, représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

Par avis de fixation du 6 décembre 2024, l'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-09918 du rôle fut fixée au 11 mars 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Samira MABCHOUR, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Geoffrey PARIS, 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, 1^{er} avril 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 7 juin 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater que PERSONNE1.) occupe illégalement l'appartement dans l'immeuble à L-ADRESSE1.) et voir condamner PERSONNE1.) à

- lui payer la somme de 7.177.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de mars, avril et jusqu'au 27 mai 2024 ;
- lui payer la somme de 80.- euros à titre d'indemnité d'occupation journalière à partir du 28 mai 2024 ;
- déguerpir des lieux avec tous ceux qui s'y trouvent dans les huit jours à partir de la notification du jugement ;
- lui payer la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- l'intégralité des frais d'avocats ;
- tous les frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) a renoncé à la demande en paiement des loyers des mois de mars, avril, mai et juin 2024 ainsi qu'à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation journalière de 80.- euros à partir du 28 mai 2024 telles que formulées dans la requête

Sur ce, elle a réclamé à partir du 27 mai 2024 une indemnité d'occupation mensuelle de 3.000.- euros, soit un montant total de 12.000.- euros pour les mois de juin, juillet, août et septembre 2024.

Elle a également renoncé à la demande en paiement des frais et honoraires d'avocat. Pour le surplus, elle a maintenu ses demandes telles que formulées dans la requête

PERSONNE1.) a soulevé *in limine litis* le libellé obscur de la requête introductive d'instance et a demandé le rejet de la pièce n° 1 (le contrat de bail du 10 octobre 2023 signé entre parties) en soutenant que ce bail n'existe plus pour avoir été annulé par le juge de paix.

Il a contesté être redevable d'une indemnité d'occupation, sinon a contesté le montant fixé arbitrairement selon lui.

Il s'est opposé à la demande en déguerpissement, sinon a demandé à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

Par jugement du 4 octobre 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a dit non fondé le moyen tiré du libellé obscur et a donné acte à SOCIETE1.) qu'elle renonce à la demande en paiement des loyers, respectivement indemnités d'occupation pour les mois de mars, avril et jusqu'au 27 mai 2024, qu'elle renonce à la demande en paiement de la somme de 80.- euros à titre d'indemnité d'occupation journalière à partir du 28 mai 2024, qu'elle réclame une indemnité d'occupation mensuelle de 3.000.- euros pour les mois de juin, juillet, août et septembre 2024 et qu'elle renonce à la demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat.

Il a constaté que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 3.200.- euros du chef d'indemnités d'occupation.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 13 novembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir constater la formation d'un nouveau contrat de bail liant les parties à compter du 27 février 2024 portant sur un appartement situé à ADRESSE1.).

Subsidiairement, et au cas où la partie appelante devait être considérer comme occupante sans droit ni titre, elle demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 800.- euros par mois et à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 11 mars 2025, il réduit sa demande en indemnité de procédure pour la première instance à 500.- euros et encore une fois à 500.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande finalement à voir condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances, sinon à voir instituer un partage lui largement favorable.

SOCIETE1.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir réduire le délai de déguerpissement à huit jours à compter de la signification du présent jugement.

Elle interjette encore appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 3.000.- euros par mois.

Elle sollicite la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle augmente sa demande en indemnités d'occupation au montant total de 30.000.- euros, pour la période de juin 2024 à mars 2025 inclus, soit 10 x 3.000.- euros.

Elle demande d'ailleurs une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose qu'il aurait loué auprès de SOCIETE1.) par contrat de bail du 12 octobre 2023, un bien sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros, ce montant incluant un forfait de 150.- euros à titre de charges.

En date du 22 février 2024, le Bourgmestre de la Commune de ADRESSE1.) aurait ordonné la fermeture dudit bien sis à L-ADRESSE3.), sur base des articles 13, 14-4 et 5 du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (ci-après le règlement de 2019), pris en exécution 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 (ci-après la loi de 2019).

Par jugement n° 1208/24 du 23 mai 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette aurait prononcé la résiliation du bail aux torts exclusifs de la bailleresse.

En vertu de l'article 5 de la loi de 2019, il appartiendrait alors au bailleur de proposer une solution de relogement « *permanente* » au locataire et de dédommager le locataire

en prenant en charge la période de relogement pour une durée correspondant à trois mois de location.

Ladite solution « *définitive* » de relogement se serait matérialisée en l'espèce par la mise à disposition du bien actuellement occupé par PERSONNE1.) sis à L-ADRESSE1.) et un nouveau contrat de bail se serait formé entre parties.

2. SOCIETE1.)

La partie intimée expose qu'en date du 22 février 2024, le Bourgmestre de la Commune de ADRESSE1.) aurait effectivement ordonné la fermeture des chambres dans l'immeuble litigieux sur base des articles 13, 14-4 et-5 du règlement de 2019, dont une des chambres était louée à PERSONNE1.).

SOCIETE1.) explique qu'en date du 27 février 2024, elle aurait alors relogé PERSONNE1.) au ADRESSE1.) à L-ADRESSE1.) conformément à l'article 5 de la loi de 2019.

Or, en application de l'article 5 de la loi de 2019, la période de relogement serait strictement limitée à trois mois, sans qu'un nouveau contrat de bail ne naîtrait. Partant, le jugement entrepris serait à confirmer en ce qu'il a constaté que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE1.). Toutefois, il y aurait lieu de réduire le délai de déguerpissement à 8 jours à compter de la signification du présent jugement.

Elle reproche à PERSONNE1.) de rester en défaut de payer dix mois de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation, correspondant aux mois de juin 2024 à mars 2025 inclus, pour un montant de $10 \times 3.000 = 30.000.-$ euros. Il s'agirait d'un appartement de 250 m² avec quatre chambres et entièrement meublé.

Ce serait à tort que le juge de paix a pris en compte le seul montant de 800.- euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle. En effet, elle louerait elle-même l'appartement en cause à ADRESSE1.) auprès de la société SOCIETE2.) moyennant un loyer mensuel de 2.000.- euros et une avance sur charges de 1.000.- euros.

Motifs de la décision

1. Quant au déguerpissement

Il est constant en cause que suite à la décision de fermeture pour insalubrité par le Bourgmestre de la Commune de ADRESSE1.), PERSONNE1.) a été, sur base de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relogé par SOCIETE1.) à partir du 27 février 2024 dans un appartement situé à ADRESSE1.) et que PERSONNE1.) occupe toujours ces lieux.

L'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 se lit comme suit :

« Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.

En cas de décision de fermeture [tel qu'il a été le cas en l'espèce], *il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.*

*Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1^{er} **devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois.** »*

Ainsi et en application de l'article 5 précité, il appartenait à SOCIETE1.) de prendre en charge le relogement de PERSONNE1.) pendant une période de trois mois. Or, et tel qu'il a été à bon droit retenu par le premier juge, les parties **n'ont pas signé de nouveau contrat de bail** mais le seul titre dont disposait PERSONNE1.) pour occuper le logement à ADRESSE1.) était l'obligation légale de relogement pesant sur SOCIETE1.) pendant une période maximale de trois mois, période qui est dépassée depuis juin 2024.

Aucun nouveau contrat de bail n'a donc pris naissance entre parties, de sorte que PERSONNE1.) est, suite à l'écoulement du délai légal de trois mois, à considérer comme occupant sans droit ni titre du logement à ADRESSE1.) depuis le mois de juin 2024.

Il convient partant, par confirmation du jugement entrepris, de faire droit à la demande en déguerpissement de SOCIETE1.), tout en accordant à PERSONNE1.), ainsi qu'à tous ceux qui occupent les lieux de son chef, un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

2. Quant aux indemnités d'occupation

PERSONNE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 800.- euros par mois, tandis que SOCIETE1.) sollicite, par réformation du jugement entrepris, la fixation au montant de 3.000.- euros par mois.

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, n° 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

La demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation à compter du mois de juin 2024 est partant, par confirmation du jugement entrepris, fondée en son principe.

SOCIETE1.) augmente sa demande en arriérés d'indemnités d'occupation échus depuis le jugement entrepris.

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 indemnités d'occupation pour les mois d'octobre 2024 à mars 2025 inclus est partant à dire recevable en son principe.

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, no 405 et suivants).

Il résulte certes du contrat de bail conclu entre SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) que SOCIETE1.) loue elle-même, en contrepartie d'un loyer de 2.000.- euros et d'une avance sur charges de 1.000.- euros, l'appartement actuellement mis à disposition de PERSONNE1.).

Or, le tribunal se doit relever que PERSONNE1.) occupe actuellement ledit appartement, non pas suite à la conclusion d'un contrat de bail entre parties mais en raison du fait que le logement qu'il louait initialement auprès de SOCIETE1.) a été fermé par décision administrative pour insalubrité et que SOCIETE1.) se trouvait dans l'obligation légale de reloger PERSONNE1.).

Toujours est-il que PERSONNE1.) occupait initialement, avant fermeture pour insalubrité, un appartement de seulement deux chambres et non pas un appartement de quatre chambres.

SOCIETE1.) ne saurait donc renvoyer au contrat de bail conclu entre elle et la société SOCIETE2.) pour faire peser sur PERSONNE1.) les conséquences financières de la déclaration d'insalubrité et de l'obligation légale de relogement incombant à SOCIETE1.).

Le tribunal tient également à souligner, que mis à part une copie du contrat de bail conclu entre SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) et un plan de l'appartement, il ne dispose d'aucune autre pièce lui permettant d'évaluer concrètement le bien-fondé d'une indemnité d'occupation à hauteur de 3.000.- euros par mois, tel que par exemple des photos. De même, le tribunal ignore ce qu'il faut entendre par « *entièrement meublé* », notamment en ce qui concerne la qualité desdits meubles.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) *ex aequo et bono* au montant mensuel de 800.- euros, charges comprises.

Au vu de ces considérations et à défaut de preuve de paiement concernant les montants réclamés, la demande en paiement de SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant total de $10 \times 800 = 8.000$.- euros à titre d'indemnités d'occupation des mois de juin 2024 à mars 2025 inclus.

3. Quant aux demandes accessoires

Le tribunal relève d'emblée que la demande en de PERSONNE1.) en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée devant le juge de paix.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où SOCIETE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

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, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant en ce qui concerne la première instance que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

A défaut par SOCIETE1.) 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 également à déclarer non fondée.

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 les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 4 octobre 2024,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **2 (deux) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit l'augmentation de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en indemnités d'occupation échues depuis le jugement entrepris recevable et partiellement fondée pour le montant de $6 \times 800 = 4.800.-$ euros,

en conséquence de tout de ce qui précède

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme **totale** de 8.000.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période de juin 2024 à mars 2025 inclus,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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.