

28/04/2000

A

**Jugement no. 58 / 2000 ( Xe chambre) - Bail à loyer -**

Audience publique du vendredi, vingt-huit avril deux mille.

Numéros 64455 du rôle

Composition

Michel REIFFERS, vice-président,  
Monique STIRN, premier juge,  
Monique SCHMIT, juge,  
Marie-Jeanne WEBER, greffier assumé.

**Entre**

P) , sans état, demeurant à L- (...) , (...)

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 10 mai 1999,

comparant par Maître Michel KARP, avocat, demeurant à Luxembourg,

**et**

K) , commerçante, demeurant à L- (...) , (...)

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Joë LEMMER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS :**

(...)

A l'audience du premier mars 2000, Maître Sandra VION, avocat, en remplacement de Maître Michel KARP, mandataire de P), exposa les moyens de sa partie.

Maître Joë LEMMER, mandataire de K), fut entendu en ses explications et moyens.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience du 28 avril 2000 le

### **j u g e m e n t**

qui suit:

Par requête déposée le 5 août 1998 au greffe de la justice de paix de Luxembourg K) a fait convoquer P) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer aux fins de le voir condamner à lui payer les montants de 110.747.- francs et de 34.500.- francs, aux fins de voir ordonner le déguerpissement de P) des lieux loués et aux fins de le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 15.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile.

Par jugement du 28 avril 1999 le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, reçoit la demande en la forme, se déclare compétent pour en connaître, dit que P) est occupant sans droit ni titre du terrain sur lequel se trouve le chalet no 5 du camping de LIEU1), condamne P) à déguerpir des lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement, condamne P) à payer à K) le montant de 103.500.- francs avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, nomme un expert avec la mission de déterminer et de chiffrer les quantités de gaz et d'électricité consommées par P), fixe l'affaire pour continuation des débats et réserve la demande basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile et les frais.

Par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 10 mai 1999 P) a relevé appel de ce jugement et a par le même exploit assigné K) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir statuer sur le bien-fondé de son appel.

P) soutient à l'appui de son appel que c'est à tort que le tribunal de paix s'est déclaré compétent pour connaître de la demande, que c'est à tort que les relations entre parties ont été qualifiées de contrat de bail et que c'est partant à tort que la demande a été déclarée recevable et fondée. Il soutient que les parties sont liés par une convention précaire d'occupation.

K) conclut à la confirmation du jugement dont appel. Elle invoque un jugement du tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer du 23 avril 1997 entre les mêmes parties qui a déclaré résilié le bail existant entre parties et qui a condamné P) au paiement d'arriérés de loyers et de frais. Elle conclut à la compétence du premier juge pour statuer sur sa demande actuelle en déguerpissement.

Le juge de paix pour décider comme il l'a fait a analysé les relations entre parties, a retenu que le litige ne porte que sur un terrain et que suite au jugement du 23 avril 1997 aucun nouveau contrat de bail ne s'était formé entre parties. Le juge de paix a partant retenu que P) est occupant sans droit ni titre dudit terrain.

La jurisprudence parle d'occupation précaire si quelqu'un reçoit un parent, un ami ou un invité en lui donnant logement sans accorder un bail (Nouvelles: Le louage des choses, n° 47).

Carbonnier estime qu'il faut distinguer "l'hébergement", c'est-à-dire une convention d'occupation précaire, et le bail selon quatre critères qui caractérisent l'hébergement: 1.- la gratuité, 2.- la nécessité, 3.- la précarité et 4.- la préexistence d'un lien de parenté ou d'autorité entre parties. (Les Nouvelles, le louage de chose, n° 47).

Ces conditions ne sont pas d'application en l'espèce, et on ne saurait parler de convention d'occupation précaire.

Le tribunal fait siens les développements faits par le premier juge pour retenir que P) est occupant sans droit ni titre du terrain appartenant à K) et que c'est partant à bon droit que le juge de paix statuant en matière d'occupation sans droit ni titre s'est déclaré compétent pour connaître de la demande.

En ordre subsidiaire P) conteste l'indemnité d'occupation mensuelle de 5.750.- francs retenue par le juge de paix au motif qu'il ne s'agit que de l'occupation d'une partie d'un terrain, et non de l'occupation du chalet qui est sa propriété.

Le juge de -paix pour retenir cette indemnité fait valoir que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le bailleur du fait du maintien dans les lieux par le preneur, que cette indemnité est déterminée en fonction de la valeur locative et réelle de l'immeuble et est souvent égal au loyer ancien.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le loyer mensuel s'élevait à 5.750.- francs, et que le terrain occupé par P) est un emplacement au camping de LIËU1).

Le tribunal estime qu'il y a encore lieu de confirmer la décision entreprise, l'indemnité mensuelle retenue n'est pas surfaite et indemnise à sa juste valeur

le préjudice subi par la propriétaire du fait du maintien sur les lieux par P)

Il s'ensuit que l'appel de P) n'est pas fondé.

P) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 25.000.- francs sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue du présent litige, les frais et dépens de l'instance d'appel resteront à charge de l'appelant, qui ne saurait réclamer l'obtention une indemnité de procédure.

K) demande à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 25.000.- francs.

N'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie ou la totalité des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

#### **Par ces motifs**

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

reçoit l'appel en la forme,

le déclare non fondé,

partant confirme le jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 28 avril 1999,

déclare non fondées les demandes introduites sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

condamne P) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.