

Texte pseudonymisé

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

**N° 01 / 2025  
du 09.01.2025  
Numéro CAS-2024-00026 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du  
jeudi, neuf janvier deux mille vingt-cinq.**

**Composition:**

Agnès ZAGO, conseiller à la Cour de cassation, président,  
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,  
Monique HENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Jeanne GUILLAUME, conseiller à la Cour de cassation,  
Carine FLAMMANG, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

**Entre**

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

**demandeur en cassation,**

**comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU,** avocat à la Cour, en l'étude duquel  
domicile est élu,

**et**

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

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître Marc LENTZ,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile  
est élu.

Vu le jugement attaqué numéro 2023TALCH14/00183 rendu le 6 décembre 2023 sous le numéro TAL-2023-06335 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 6 février 2024 par PERSONNE1.) à PERSONNE2.), déposé le 19 février 2024 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 4 avril 2024 par PERSONNE2.) à PERSONNE1.), déposé le 8 avril 2024 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions du premier avocat général Monique SCHMITZ.

### **Sur la recevabilité du pourvoi**

La défenderesse en cassation soulève l'irrecevabilité du pourvoi « *dans la mesure où le seul moyen de cassation vise un amalgame de cas d'ouverture et de reproches* ».

Une éventuelle irrecevabilité des moyens de cassation est sans incidence sur la recevabilité du pourvoi.

La défenderesse en cassation soulève de même l'irrecevabilité du pourvoi en raison de l'acquiescement du demandeur en cassation au jugement attaqué, dans la mesure où il a volontairement remis, à l'huissier de justice, les clefs du logement occupé par lui.

En raison du caractère non suspensif du pourvoi en cassation en matière civile, la remise des clefs par le demandeur en cassation, après l'introduction de son pourvoi, n'est pas constitutif d'un acquiescement.

Le pourvoi, introduit dans les formes et délai de la loi, est recevable.

### **Sur les faits**

Selon le jugement attaqué, le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, avait rejeté la demande en surséance à statuer du demandeur en cassation et l'avait condamné, en tant qu'occupant sans droit ni titre, à déguerpir des lieux occupés et à payer une indemnité d'occupation à la défenderesse en cassation. Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel, après avoir constaté que la défenderesse en cassation était à considérer comme seule propriétaire de la totalité de l'immeuble occupé par le demandeur en cassation, a confirmé le jugement sauf à préciser le point de départ du délai de déguerpissement.

## **Sur l'unique moyen de cassation**

### **Enoncé du moyen**

*« Tiré de l'incompétence ratione materiae, en application des articles 3 alinéa 3, 20 et 22 du Nouveau code de procédure civile, du tribunal d'arrondissement siégeant en instance d'appel du juge de paix ayant statué en matière d'occupation sans droit ni titre,*

*en ce que le jugement attaqué a constaté que Madame PERSONNE2.) est seule propriétaire des biens immeubles lots 122 (cave), 124 (appartement C2 au rez-de-chaussée) et 170 (parking) de l'immeuble inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section E de ADRESSE4.), numéroNUMERO1.)/2798, lieu-dit << rue de Luxembourg >> et a déclaré partant Monsieur PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre et a en conséquence condamné ce dernier à en déguerpir avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef,*

*Alors que dans la mesure où l'objet réel n'est pas l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, notamment Monsieur PERSONNE1.), mais en réalité la propriété du bien, qui, jusqu'à évaluation claire et définitive par les juridictions répressives ne peut revenir purement et simplement à Madame PERSONNE2.). ».*

### **Réponse de la Cour**

Le demandeur en cassation fait valoir que l'objet réel du litige n'était pas l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, mais portait sur un conflit relatif à la propriété de l'immeuble occupé par lui et que partant, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, était incompétent *ratione materiae* pour connaître du litige.

En retenant

*« Au vu des jugement et arrêts rendus ainsi que de la transcription de la propriété dans la case hypothécaire de l'intimée, PERSONNE2.) est à considérer comme étant seule propriétaire de la totalité de l'immeuble litigieux, actuellement occupé par PERSONNE1.).*

*Les développements d'PERSONNE1.), suivant lesquels il ne serait partant pas établi que PERSONNE2.) soit la seule propriétaire du bien, tombent à faux au vu des considérations précédentes.*

*Contrairement aux allégations d'PERSONNE1.), le litige actuellement soumis à l'appréciation du tribunal ne porte dès lors pas sur un conflit de propriété immobilière, mais sur l'occupation du bien litigieux et sur l'allocation d'une indemnité d'occupation, de sorte que le moyen tiré de l'incompétence du tribunal actuellement saisi, soulevé par PERSONNE1.) dans son acte d'appel, est à rejeter pour être non fondé. »,*

les juges d'appel ont correctement apprécié leur compétence *ratione materiae* sans violer les dispositions visées au moyen.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

### **Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure**

Il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer l'indemnité de procédure sollicitée de 3.000 euros.

**PAR CES MOTIFS,**

**la Cour de cassation**

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 3.000 euros ;

le condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Agnès ZAGO en présence de l'avocat général Bob PIRON et du greffier Daniel SCHROEDER.

**Conclusions du Parquet Général**  
**dans l'affaire de cassation**  
**PERSONNE1.)/ PERSONNE2.)**

**(affaire inscrite sous le n° CAS-2024-00026)**

Le pourvoi en cassation introduit par PERSONNE1.) par mémoire en cassation signifié le 6 février 2024 à PERSONNE2.) et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 19 février 2024, est dirigé contre le jugement n° 2023TALCH14/00183 rendu le 6 décembre 2023 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement, et inscrit sous le n° du rôle TAL-2023-06335.

A la requête de PERSONNE2.) le jugement dont pourvoi fut notifié à PERSONNE1.) le 20 décembre 2023.

Le pourvoi en cassation est recevable en la pure forme pour avoir été interjeté dans les forme et délai prévus aux articles 7 et 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure de cassation.

PERSONNE2.) a fait déposer en date du 8 avril 2024 au greffe de la Cour Supérieure de Justice un mémoire en réponse, qu'elle a fait signifier préalablement à PERSONNE1.) en date du 4 avril 2024.

Ce mémoire ayant été introduit en conformité des articles 15 et 16 de la loi précitée du 18 février 1885, il est à considérer.

**Remarque préliminaire :**

Au regard du caractère non suspensif du pourvoi en cassation en matière civile, la remise des clefs de logement par PERSONNE1.) à l'huissier de justice instrumentaire en date du 8 mars 2024, donc après l'introduction de son pourvoi en cassation, n'est pas constitutif ni d'un acquiescement au jugement dont pourvoi, ni d'un abandon, voire d'une renonciation à son pourvoi en cassation.

**Faits et rétroactes :**

PERSONNE1.) fut condamné à des peine d'emprisonnement et d'amende par jugement correctionnel n° 750/2019 rendu le 14 mars 2019 pour avoir commis les infractions d'abus de faiblesse, de faux et usage de faux, d'escroquerie, d'abus de confiance et de blanchiment à l'égard de PERSONNE2.). Entre autres, il la convainquit d'acheter pour elle un studio sis à ADRESSE4.)<sup>1</sup> pour le lui revendre plus tard, et de lui payer le prix d'acquisition et les frais de rénovation y relatifs, étant précisé qu'une revente à PERSONNE2.) n'a jamais eu lieu.

---

<sup>1</sup> plus précisément inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section E de ADRESSE4.) n° NUMERO2.) lieu-dit « ADRESSE5.) D, place occupée, bâtiment à appartements, d'une contenance de 53 ares 59 centiares comprenant les lots 122 (cave), 124 (appartement C2) et 170 (parking) » ;

La juridiction pénale prononça la confiscation des objets dont la propriété appartenait au prévenu, dont, entre autres, l'immeuble prédésigné, en tant qu'objets substitués au produit direct, voire à l'avantage patrimonial tiré des infractions retenues à charge du prévenu et en ordonna l'attribution à la victime<sup>2</sup>. Au civil, elle condamna PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) des dommages-et-intérêts à concurrence de 427.575,68 euros avec les intérêts légaux, déduction faite de la valeur des biens confisqués et attribués à PERSONNE2.).

Le jugement correctionnel fut confirmé en instance d'appel par arrêt n° 418/19 rendu le 4 décembre 2019. Le pourvoi en cassation introduit par PERSONNE1.) contre ledit arrêt fut rejeté par arrêt n° 05/2021 rendu le 14 janvier 2021.

Le 12 mars 2021 le Conservateur du bureau hypothécaire a procédé à la transcription du prédit jugement n° 750/2019 du 14 mars 2019 dans la case hypothécaire de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) ayant pris possession de l'immeuble sis à ADRESSE4.), PERSONNE2.), faisant valoir qu'il est occupant sans droit ni titre de l'immeuble lui attribué, le convoqua devant le juge de paix par citation du 8 février 2023 pour le voir condamner à déguerpir des lieux occupés par lui et à lui payer une indemnité d'occupation.

Par jugement n° 1474/23 rendu le 19 mai 2023, le juge de paix a fait droit à ses demandes.

Par jugement n° 2023TALCH14/00183 rendu 6 décembre 2023, dont pourvoi, les juges d'appel ont débouté PERSONNE1.) de son appel et ont confirmé le jugement entrepris. L'appelant souleva en instance d'appel l'incompétence *ratione materiae* du juge de paix pour connaître d'un litige portant sur un conflit de propriété immobilière et demanda, par réformation, de surseoir à statuer en attendant l'évaluation immobilière par les juridictions répressives.

Pour une meilleure compréhension du moyen de cassation, il y a lieu de compléter le contexte procédural de l'affaire en ce que par jugement n° 2022/TALCH17/00245 - intérêts civils -, inscrit sous le n° TAL-2022-05428 du rôle et rendu le 16 novembre 2022, la 17<sup>ième</sup> chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière correctionnelle, a, sur requête en difficulté d'exécution introduite par PERSONNE2.) et exposant que des dommages-et-intérêts lui accordés sont à déduire la valeur des biens confisqués à son débiteur, nomma un expert avec la mission d'évaluer la valeur de l'immeuble sis à ADRESSE4.) au 14 mars 2019. PERSONNE1.) n'ayant pas donné accès à l'expert audit immeuble, la même chambre, par jugement n° 2023/TALCH17/00191 - intérêts civils -, rendu le 12 juillet 2023, statuant en prosécution de cause du prédit jugement, condamna PERSONNE1.) à donner accès à l'expert audit immeuble jusqu'au 2 octobre 2023 au plus tard. L'appel introduit par PERSONNE1.) contre le prédit jugement rendu le 16 novembre 2022 fut déclaré irrecevable par arrêt n° 26/24X rendu le 24 janvier 2024 par la Cour d'appel, et l'appel introduit par lui contre le prédit jugement rendu le 12 juillet 2023 fut déclaré recevable mais non fondé aux termes du même arrêt. Le pourvoi en cassation introduit par PERSONNE1.) contre le prédit arrêt est pendant.

---

<sup>2</sup> cf. p. 43 du jugement n° 750/2019 du 14 mars 2019 ;

### L'unique moyen de cassation :

L'unique moyen de cassation est tiré « *de l'incompétence ratione materiae, en application des articles 3, alinéa 3, 20 et 22 du NCPC, du tribunal d'arrondissement siégeant en instance d'appel du juge de paix ayant statué en matière d'occupation sans droit ni titre* »

en ce que le tribunal d'arrondissement a constaté que PERSONNE2.) est seule propriétaire du bien immobilier préqualifié sis à ADRESSE4.), a dit qu'PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre et l'a en conséquence condamné à en déguerpir,

alors que « *l'objet réel du litige n'était pas l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, mais en réalité la propriété du bien, qui jusqu'à évaluation claire et définitive par les juridictions répressives ne peut revenir purement et simplement à Madame PERSONNE2.)*<sup>3</sup>».

L'article 3 alinéa 3 du NCPC vise la compétence attributive du juge de paix en matière de contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupé sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'article 20 du NCPC prévoit que le tribunal d'arrondissement est juge de droit commun en matière civile et commerciale pour toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande.

L'article 22 du NCPC prévoit que le tribunal d'arrondissement connaît en appel des jugements rendus en premier ressort par les justices de paix qui ont leur siège dans l'arrondissement.

Le moyen sous examen pêche par son libellé imprécis.

En effet, une lecture stricte du moyen permet d'aboutir à la conclusion que le demandeur en cassation reproche au tribunal d'arrondissement de s'être déclaré compétent pour statuer en instance d'appel, critiquant sa compétence en tant que juge d'appel des décisions rendues par le juge de paix en matière d'occupation sans droit ni titre et faisant sous-entendre que les juges d'appel auraient dû se déclarer incompétent pour en connaître et que l'appel aurait dû être porté devant une autre juridiction.

Or, le demandeur en cassation ne dit pas en quoi le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aurait dû décliner sa compétence et en quoi il aurait violé les dispositions légales visées au moyen.

Un tel reproche ne se conçoit d'ailleurs pas, l'article 22 du NCPC précité disposant sans équivoque que le tribunal d'arrondissement connaît en appel des jugements rendus en premier ressort par le juge de paix.

Sous ces considérations strictes, le moyen sous examen est irrecevable, sinon à déclarer non fondé.

---

<sup>3</sup> mis en exergue par la soussignée ;

A supposer que le demandeur en cassation, bien qu'il ait formellement visé l'incompétence du tribunal d'arrondissement en tant que juridiction d'appel, ait en réalité pointé l'incompétence *ratione materiae* du juge de paix pour connaître du litige lui soumis et la confirmation par la juridiction d'appel de la compétence *ratione materiae* du 1<sup>er</sup> juge, toujours est-il que le moyen reste empreint du même vice d'imprécision.

Reprochant aux juges du fond d'avoir constaté que PERSONNE2.) est propriétaire de l'immeuble occupé par PERSONNE1.), d'avoir dit que ce dernier est occupant sans droit ni titre et de l'avoir en conséquence condamné à déguerpir, le demandeur en cassation fait valoir que l'objet réel du litige soumis au juge de paix aurait été « ***en réalité la propriété du bien, qui jusqu'à évaluation claire et définitive par les juridictions répressives ne peut revenir purement et simplement à Madame PERSONNE2.)*** ».

Il n'est pas clair si, en se formulant de la sorte, le demandeur en cassation critique les juges d'appel en ce qu'ils n'ont pas retenu que le juge de paix ne disposait pas en vertu de la loi de la compétence matérielle pour examiner la demande lui soumise en application de l'article 3 alinéa 3 du NCPC, ou s'il critique les juges d'appel en ce qu'ils n'ont pas ordonné la surséance à statuer en attendant que les juridictions répressives se prononcent sur la valeur de l'immeuble en cause ?

Pourtant l'incompétence matérielle du juge de paix pour connaître d'un litige et la surséance à statuer sont deux concepts, partant deux griefs, nettement distincts.

Les règles d'exception d'incompétence s'adressent au demandeur qui initie une action en justice devant une juridiction différente que celle déterminée par la loi. L'aboutissement d'un moyen tiré de l'incompétence de la juridiction saisie met fin à l'instance.

La surséance à statuer est le mécanisme consistant pour une juridiction à ne pas prendre une décision sur le litige dont elle est saisie en attendant la survenance d'un événement futur, ledit mécanisme pouvant être prévu par la loi, mais pouvant également, en l'absence de dispositions légales, être appliqué lorsqu'il paraît plus opportun au tribunal de tenir la procédure momentanément en suspens, au lieu de rendre une décision dans l'immédiat, le critère étant notamment l'intérêt d'une bonne administration de la justice et le bon déroulement de la procédure<sup>4</sup>.

En ce qu'en guise de conclusion de la discussion appuyant le moyen, le demandeur en cassation dit qu'« *en ayant rejeté la demande en surséance à statuer, la Cour d'appel s'est saisie d'une affaire dont elle n'était pas compétente au sens de la loi* », il fait manifestement l'amalgame entre ces deux concepts distincts. Comme il n'est dès lors pas possible de délimiter le sens et la portée du moyen, il est à déclarer irrecevable à ce titre.

Pour être complet, dans la mesure où le demandeur en cassation souligne dans le corps même de la discussion ce qui suit :

*« Le jugement à la base du **transfert de propriété** condamne l'appelant à dédommager l'intimée à hauteur de 427.575,68 €.*

---

<sup>4</sup> cf. Th HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2<sup>e</sup> édition, n° 954 et suivants ;

*Afin que Monsieur PERSONNE1.) indemnise l'intimée ses biens meubles et immeubles ont été confisqués et attribués à Madame PERSONNE2.), notamment l'immeuble dont il est question dans les jugements entrepris.*

*A ce jour, les juridictions ont été saisies afin de faire évaluer l'immeuble pour déterminer sa valeur et ainsi déterminer le solde restant soit à payer à Madame PERSONNE2.) soit à redevoir à Monsieur PERSONNE1.).*

*A cet immeuble, il faut ajouter également un véhicule, qui a également été confisqué et attribué à Madame PERSONNE2.), et dont la valeur doit être prise en compte pour l'indemniser.*

*A défaut d'évaluation du bien immeuble ainsi que le véhicule et au vu des évaluations déjà établies par Monsieur PERSONNE1.) faisant ressortir des valeurs à l'année 2021 pouvant aller jusqu'à 445.000 euros, il y a lieu d'accueillir la demande en surséance<sup>5</sup> à statuer alors qu'il est probable que Monsieur PERSONNE1.) reste « propriétaire » du surplus du studio attribué à Madame PERSONNE2.). (...). »,*

il admet qu'il y a eu transfert de propriété de l'immeuble en question en faveur de PERSONNE2.) et que les évaluations immobilières en cours visent à déterminer le solde qu'PERSONNE1.) devra à PERSONNE2.), ce pour l'hypothèse où la valeur de l'immeuble attribué à et transcrit sur PERSONNE2.) était inférieure aux dommages-et-intérêts dus par PERSONNE1.), voire le solde que PERSONNE2.) lui devrait si la valeur de l'immeuble lui transcrit était supérieure au dommages-et-intérêts lui dus par PERSONNE1.).

La déduction s'impose qu'en réalité le grief du demandeur en cassation porte sur l'absence par le juge du fond de ne pas avoir fait droit à sa demande de surséance à statuer en attendant les évaluations immobilières ordonnées par les juridictions répressives.

Ainsi, le grief invoqué est étranger aux dispositions légales invoquées au moyen, portant exclusivement sur les règles de compétence d'attribution exclusive du juge de paix et la compétence de droit commun du tribunal d'arrondissement en matière civile et commerciale.

Dès lors, le moyen sous examen est encore irrecevable sous les considérations qui précèdent.

En ordre subsidiaire et pour être complet, c'est sans violer les dispositions légales visées au moyen que les juges du fond ont examiné les moyens de défense soulevés par PERSONNE1.), tirés d'une part du défaut de qualité de propriétaire dans le chef de la demanderesse PERSONNE2.) et, d'autre part, de la nécessité d'ordonner la surséance à statuer en attendant l'évaluation immobilière de l'immeuble en cause, et qu'ils ont déclaré fondée la demande leur soumise en application de l'article 3 alinéa 3 du NCPC.

En effet, un examen sommaire des décisions judiciaires définitives selon lesquelles l'immeuble en question a fait l'objet d'une confiscation-attribution en faveur de PERSONNE2.), ensemble l'extrait de la case hypothécaire de PERSONNE2.), publiant le transfert de la propriété immobilière en cause dans son patrimoine suite au jugement n° 750/2019 du 14 mars 2019<sup>6</sup>, leur a permis de constater que la qualité de propriétaire dans le chef de la demanderesse n'est plus discutable et que l'argument tenant au conflit de propriété allégué par PERSONNE1.) est dépourvu de toute pertinence.

---

<sup>5</sup> mis en exergue par la soussignée ;

<sup>6</sup> cf p. 12 et 13 du jugement dont pourvoi ;

L'évaluation immobilière en cours n'étant pas de nature à remettre en cause la question de la propriété de l'immeuble en cause, mais sa finalité se situant dans un pur contexte de décompte entre parties pour liquider les dommages-et-intérêts auxquels PERSONNE1.) fut condamné, les moyens de défense avancés par PERSONNE1.) étaient en réalité destinés au seul retardement de son déguerpissement, partant étaient purement dilatoires.

**Conclusion :**

Le pourvoi est recevable, mais doit être rejeté.

Luxembourg, le 7 novembre 2024

Pour le Procureur Général d'Etat,  
le 1<sup>er</sup> avocat général,

Monique SCHMITZ