

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-cinq juin deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à L-9125 Schieren, 86 b), route de Luxembourg, agissant en sa qualité de gérant de la tutelle de **PERSONNE1.**), demeurant à la maison de soins ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE1.), nommé à cette fonction par jugement n° 11/2022 du juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de Diekirch du 26 janvier 2022,

partie demanderesse,

comparant par Maître Vicky KLEIN, avocat, demeurant à Schieren,

e t :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Martin HOUPLON, avocat, en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 18 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 22 janvier 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après plusieurs remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 11 juin 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Vicky KLEIN, comparant pour Maître Denis WEINQUIN, ès-qualités, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

Maître Martin HOUPLON, en remplacement de Maître Lydie LORANG, représentant la partie défenderesse PERSONNE2.), a fourni ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch en date du 18 décembre 2024, Maître Denis WEINQUIN, agissant en sa qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE1.), a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater que PERSONNE2.) occupe la maison d'habitation de son père PERSONNE1.), sise à L-ADRESSE2.), sans droit ni titre depuis décembre 2021,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 50.400.- euros pour la période de décembre 2021 à décembre 2024 (= 36 x 1.400.- euros), avec les intérêts légaux à partir de la première sommation, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à partir du premier jour du troisième mois suivant la notification du

jugement à intervenir en application des dispositions de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

- voir assortir cette condamnation de l'exécution provisoire,
- voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés,
- voir assortir cette condamnation d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- se voir réserver tous autres droits, dus et actions, et notamment le droit d'augmenter la demande quant à des indemnités d'occupation à échoir en cours d'instance,
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, Maître Vicky KLEIN a augmenté la demande de Maître Denis WEINQUIN en paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 8.400.- euros (pour les mois de janvier 2025 à juin 2025) et a demandé à voir condamner PERSONNE2.) en sus au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.400.- euros pour chaque mois d'occupation supplémentaire éventuel jusqu'à sa sortie de la maison de son père.

Pour le surplus, Maître Vicky KLEIN a réitéré la demande de Maître Denis WEINQUIN telle que formulée dans la requête.

Maître Martin HOUPLON quant à lui, a demandé à voir déclarer non fondée la demande, motif pris qu'avant sa mise sous tutelle, PERSONNE1.) aurait été d'accord à mettre sa maison gratuitement à disposition de sa fille, sous condition qu'elle prenne en charge les frais d'entretien engendrés, les problèmes de santé de PERSONNE2.) l'empêchant de s'adonner à une activité rémunérée.

À titre subsidiaire, Maître HOUPLON a demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE2.) au montant de 500.- euros par mois et à fixer son point de départ au jour de la demande en justice.

À titre plus subsidiaire encore, Maître HOUPLON a demandé à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 1.000.- euros conformément à l'accord trouvé entre

PERSONNE2.) et Maître Denis WEINQUIN à un certain moment, et à lui octroyer la faveur d'un remboursement échelonné des arriérés à concurrence de 200.- euros par mois.

Maître Vicky KLEIN a répliqué que l'accord auquel s'est référé Maître HOUPLON n'aurait jamais été respecté par PERSONNE2.) par le passé, de sorte qu'il conviendrait d'en faire abstraction à l'heure actuelle.

Par ailleurs, Maître Vicky KLEIN s'est opposée à voir accorder à PERSONNE2.) la faveur d'un remboursement échelonné, alors que malgré les maintes relances lui adressées par Maître Denis WEINQUIN, elle aurait obstinément refusé de s'exécuter.

Appréciation

La demande de Maître Denis WEINQUIN, agissant en sa qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE1.), est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause que depuis décembre 2021, PERSONNE2.) vit à titre gratuit dans la maison de son père PERSONNE1.) (placé sous tutelle par jugement n° 11/2022 du juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de Diekirch du 26 janvier 2022), sise à L-ADRESSE2.).

Faute pour PERSONNE2.) d'avoir établi l'existence d'un accord de la part de son père relatif à la mise à disposition gratuite de sa maison à son profit depuis le mois de décembre 2021, il convient de retenir que PERSONNE2.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.).

La demande en déguerpissement est partant d'ores et déjà déclarer fondée, sauf à accorder à PERSONNE2.) à cette fin un délai de deux mois.

Étant donné qu'il n'est pas établi que PERSONNE2.) ne s'exécutera pas, cette condamnation n'est pas à assortir d'une astreinte.

Par ailleurs, la demande en paiement d'une indemnité d'occupation est à déclarer fondée quant à son principe.

D'une manière générale, le montant de l'indemnité d'occupation est fixé au regard de la valeur locative de l'immeuble concerné, abstraction faite des charges locatives.

En l'espèce, la valeur locative de la maison de PERSONNE1.) a, en date du 2 février 2022, été évaluée à environ 1.800.- euros par l'agent immobilier SOCIETE1.) (cf. pièce n° 2 de Maître Denis WEINQUIN).

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas démontré, ni même invoqué que la valeur locative ainsi déterminée serait erronée, il convient de s'y référer et la demande de Maître Denis WEINQUIN en obtention d'une indemnité d'occupation de 1.400.- euros par mois est à déclarer fondée.

Il convient donc de condamner PERSONNE2.) à payer à Maître Denis WEINQUIN une indemnité d'occupation de 58.800.- euros pour la période de décembre 2021 à juin 2025 (= 50.400.- euros + 8.400.- euros), avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En application des dispositions de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, le taux des intérêts légaux est à augmenter de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement.

En outre, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.400.- euros pour chaque mois d'occupation supplémentaire éventuel jusqu'au jour de son déguerpissement.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, ces condamnations ne sont pas à assortir de l'exécution provisoire.

Faute d'accord de Maître Denis WEINQUIN y relatif et au vu de l'attitude récalcitrante affichée par PERSONNE2.) jusqu'à présent, il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE2.) la faveur d'un remboursement échelonné de la dette à hauteur de 200.- euros par mois.

En revanche, la demande de Maître Denis WEINQUIN en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à Maître Denis WEINQUIN une indemnité de procédure de 500.- euros.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

constate que PERSONNE2.) occupe la maison de son père PERSONNE1.) (placé sous tutelle par jugement n° 11/2022 du juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de Diekirch du 26 janvier 2022), sise à L-ADRESSE2.), sans droit ni titre depuis décembre 2021,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai deux mois à partir de la notification du présent jugement,

dit que cette condamnation n'est pas à assortir d'une astreinte,

au besoin, **autorise** Maître Denis WEINQUIN, agissant en sa qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE1.), à faire expulser PERSONNE2.) dans les formes légales et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déclare la demande en paiement d'une indemnité d'occupation fondée,

fixe le montant de l'indemnité d'occupation au montant de 1.400.- euros par mois,

condamne PERSONNE2.) à payer à Maître Denis WEINQUIN, agissant en sa qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE1.), une indemnité d'occupation de **58.800.- euros** (pour la période de décembre 2021 à juin 2025), avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux des intérêts légaux est à augmenter de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) à payer à Maître Denis WEINQUIN, agissant en sa qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE1.), une indemnité d'occupation de 1.400.- euros pour chaque mois d'occupation supplémentaire éventuel, jusqu'au jour de son déguerpissement,

dit que ces condamnations ne sont pas à assortir de l'exécution provisoire,

dit qu'il n'y a pas lieu d'accorder à PERSONNE2.) la faveur d'un remboursement échelonné de la dette,

dit fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à Maître Denis WEINQUIN, agissant en sa qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE1.), une indemnité de procédure de **500.- euros**,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.