

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-sept octobre deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

I.) (D-BAIL-298/25)

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant en personne,

II.) (D-CIV-87/25)

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant en personne,

=====

F A I T S :

I) Suivant une requête déposée en date du 16 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 20 octobre 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

II) Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA du 18 septembre 2025, la partie demanderesse préqualifiée fit citer la partie défenderesse préqualifiée à comparaître à l'audience publique du vendredi, 10 octobre 2025 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

Les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du lundi, 20 octobre 2025.

Maître Marc BECKER, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet des deux affaires et ses moyens.

PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et explications.

Sur ce le tribunal prit les affaires en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 16 septembre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir déclarer PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre d'une chambre meublée à L-ADRESSE1.), le voir condamner au paiement de la somme de 26.700.- euros à titre d'indemnité d'occupation et pour voir ordonner son déguerpissement. Elle a, en outre, sollicité

l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation au paiement de l'indemnité d'occupation ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA du 18 septembre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant ce tribunal pour voir déclarer PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre d'une chambre meublée à L-ADRESSE1.), le voir condamner au paiement de la somme de 26.700.- euros à titre d'indemnité d'occupation et pour voir ordonner son déguerpissement. Elle a, en outre, sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation au paiement de l'indemnité d'occupation ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles et d'y statuer par un seul et même jugement.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) expose avoir, depuis l'année 2012, donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée à ADRESSE1.). Par jugement du 4 septembre 2025, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, statuant en matière d'appel de bail à loyer, aurait retenu que la partie requérante n'aurait pas rapporté la preuve de l'existence d'un contrat de bail oral conclu entre parties. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) affirme que la partie défenderesse occuperait cette chambre sans autorisation aucune. Elle soutient dès lors que PERSONNE1.) serait à considérer comme occupant sans droit ni titre et elle conclut à son déguerpissement. La requérante a encore déclaré augmenter sa demande relative aux arriérés d'indemnités d'occupation pour l'année 2025 à 7.000.- euros. Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) conteste ne pas disposer d'un droit d'occuper les lieux, reprochant à la requérante de refuser de lui donner un contrat de bail. Il souligne qu'il habiterait les lieux depuis octobre 2013 et que ceux-ci lui auraient été mis à disposition gratuitement, qu'il n'aurait donc jamais payé de loyer ou autre et qu'il aurait reçu les clés de la part de la propriétaire. L'occupation serait donc tolérée par la requérante qui serait à débouter de sa demande.

L'occupation sans droit ni titre, telle qu'invoquée en l'espèce, présuppose la présence d'un occupant sans droit ni titre, c'est-à-dire une personne qui occupe un immeuble sans y avoir droit, ni par le titre de propriété, ni par convention entre parties.

Le tribunal constate sur base des éléments de la cause que depuis octobre 2013, PERSONNE1.) habite gratuitement la chambre meublée à L-ADRESSE1.), dont la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est propriétaire, qu'il dispose des clés de la chambre et qu'il ne bénéficie pas d'un contrat de bail et ne paie pas de loyer.

Celui qui reçoit un parent, un ami, un invité lui donnant logement, ne lui accorde pas par le fait même un bail, il ne lui réserve qu'une occupation précaire. La convention d'occupation précaire est un contrat innommé qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments (cf. Les Nouvelles, droit civil, Tome VI, 2e éd. 2000, n° 47).

Lorsqu'un propriétaire autorise temporairement une personne à loger dans un immeuble lui appartenant, la convention existant entre ces parties est à qualifier d'occupation précaire. A défaut de précision, l'occupation gratuite doit être considérée comme consentie à durée indéterminée, jusqu'à la révocation du droit par le propriétaire. La précarité étant l'essence même de cette convention, sa résiliation par le propriétaire peut intervenir à tout moment (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, n°241).

Le tribunal retient par conséquent la qualification de convention d'occupation précaire.

Le tribunal note que la présente citation en déguerpissement englobe implicitement une révocation de la mise à disposition, de sorte que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis la citation devant la justice de paix.

Le tribunal de paix, statuant en matière d'occupation sans droit ni titre, est dès lors compétent *ratione materiae* pour connaître du litige.

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (cf. Cour, 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle).

Il en est ainsi en particulier, comme en l'espèce, de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (cf. Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

L'inobservation d'une règle d'organisation judiciaire constitue une nullité d'ordre public, qui doit être soulevée d'office.

Conformément à une jurisprudence entretiens solidement établie, les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation (cf. TAL, 3ème, 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle).

Il s'ensuit que la demande de la partie demanderesse en expulsion des lieux occupés par PERSONNE1.) sans titre a été valablement introduite par voie de citation tandis que la demande introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

PERSONNE1.) ne disposant que d'un droit issu d'une occupation précaire et ce droit ayant été révoqué par la partie demanderesse au moyen de la citation en déguerpissement, il est devenu occupant sans droit ni titre de l'appartement et il y a lieu de le condamner à déguerpir des lieux, sauf à lui accorder un délai au déguerpissement de 2 mois à compter de la signification du présent jugement.

PERSONNE1.) occupant les lieux sans droit ni titre à partir du 18 septembre 2025, il redoit une indemnité d'occupation de chef.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. 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 (La Haye et Vankerckhove, *Les Nouvelles, Le louage des choses*, t. VI, vol. I, n° 406).

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (Jurisclasseur Civil art. 1708 à 1782 fasc. 295, n°25). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (La Haye et Vankerckhove, *op. cit.*, nos 362 et 407).

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

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 (La Haye et Vankerckhove, *op. cit.*, n° 406).

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (Lex THIELEN, *Le contrat de bail*, n° 228 ; Marianne HARLES, *Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence*, n° 189, P. 31, p. 377 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 21 décembre 2007, n° 111 396 du rôle).

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) demande la fixation de l'indemnité d'occupation à un montant de 700.- euros par mois.

En l'espèce, la seule information dont dispose le tribunal est celle qu'il s'agit d'une chambre meublée dans un immeuble sis à ADRESSE1.) avec fourniture d'électricité, eau, chauffage et évacuation des déchets. A défaut de disposer d'informations concrètes sur la superficie du logement, de sa valeur immobilière etc. il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation *ex aequo et bono* à un montant mensuel de 400.- euros à partir du 18 septembre 2025.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 400.- euros à titre d'indemnité d'occupation redue pour la période du 18 septembre au 17 octobre 2025.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

La requérante ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs :

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

ordonne la jonction des rôles introduites par requête du 16 septembre 2025 (D-BAIL-298/25) et par citation (D-CIV-87/25) du 18 septembre 2025 ;

déclare irrecevable la requête déposée le 16 septembre 2025 ;

déclare recevable la citation du 18 septembre 2025 ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés d'indemnités d'occupation ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) partiellement fondée ;

dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de la chambre meublée à L-ADRESSE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 2 MOIS à partir de la signification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 400.- euros à partir du 18 septembre 2025 ;

déclare fondée et justifiée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à titre d'indemnité d'occupation à hauteur de 400.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 400.- euros avec les intérêts légaux à partir du 18 septembre 2025 jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.