

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-297/25)

- 1) **PERSONNE1.)** et son époux
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 3) **PERSONNE3.)** et son époux
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Clara DANNEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cédric BELLWALD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

II.) D-BAIL-327/25

- 1) **PERSONNE1.)** et son époux
2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 3) **PERSONNE3.)** et son époux
4) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Clara DANNEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cédric BELLWALD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

=====

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 Patrick MULLER du 16 septembre 2025, les parties demanderesses préqualifiées firent citer les parties défenderesses préqualifiées à comparaître à l'audience publique du vendredi, 3 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 Joël DECKER, comparant pour les parties demanderesse, exposa le sujet des deux affaires et ses moyens.

La représentante des parties défenderesse, Maître Clara DANNEL, fut entendue 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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 16 septembre 2025, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour déclarer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.), depuis le 29 avril 2025 et ordonner leur déguerpissement. Ils ont, en outre, sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER du 16 septembre 2025, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant ce tribunal pour déclarer ces derniers occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.), depuis le 29 avril 2025 et ordonner leur déguerpissement. Ils ont, en outre, sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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.

PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) exposent être devenus propriétaires de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), par adjudication immobilière du 29 avril 2025. Par pure bienveillance, les parties requérantes auraient accordé aux parties défenderesse un délai jusqu'au 1^{er} septembre 2025 pour quitter les lieux. Or, celles-ci n'auraient toujours pas libéré les lieux et auraient même annoncé y rester jusqu'au 31 mars 2026. Cette situation serait intolérable et porterait atteinte aux droits des requérants.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas la demande quant au fond mais s'opposent à la demande tendant au déguerpissement dans un délai de deux semaines. Ils estiment pouvoir bénéficier d'une protection du droit au logement alors qu'il s'agirait de leur résidence habituelle. Malgré leur bonne volonté, il n'aurait pas été possible de trouver un arrangement avec les parties requérantes

qui se seraient même présentées dans l'immeuble en question. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont requis un délai de déguerpissement raisonnable et respectueux, à savoir jusqu'au 31 mars 2026. La demande introduite par voie de requête serait à déclarer irrecevable.

PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont tout d'abord formellement contesté tout reproche relatif à une prétendue violation de domicile et se sont opposés à tout délai supplémentaire alors que les défendeurs auraient déjà bénéficié d'un délai octroyé gracieusement, ne payeraient rien, n'auraient entamé la recherche d'un nouveau logement qu'en août 2025 et ne pourraient ignorer qu'ils devraient quitter les lieux depuis une période antérieure à l'adjudication publique.

Il est constant en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) étaient les propriétaires de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), qu'ils occupent toujours actuellement. Suivant adjudication publique du 29 avril 2025, les parties demanderesses sont devenues propriétaires dudit immeuble.

Il n'est pas contesté que l'entrée en jouissance aura lieu au jour de l'adjudication. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont vu accorder un droit d'occuper la maison après la vente jusqu'au 1^{er} septembre 2025.

Un délai supplémentaire leur a été refusé par courrier du mandataire des requérants en date du 11 septembre 2025.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) occupent partant les lieux sans disposer d'aucun droit ni titre.

Les relations entre parties ayant été qualifiées, il y a lieu à présent d'examiner si PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont valablement introduit leur demande par voie de requête ou citation.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement qui n'est pas la suite d'une convention, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

La jurisprudence récente retient que 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 3^{ième} 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle ; TAL 3^{ième} 14 mars 2023 n° TAL-2022-04649 du rôle ; TAL 3^{ième} 23 mai 2023 n° TAL-2023-01493 ; JPL 8 février 2024 L-CIV-704/23 ; JPE 19 janvier 2024 E-BAIL-540/23 et E-CIV-360/23 ; JPE 2 février 2024 E-BAIL-396/24).

Il s'ensuit que la demande introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable tandis que la demande introduite par voie de citation est recevable.

En l'occurrence, il convient de constater que depuis presque six mois, les défendeurs occupent les lieux sans droit ni titre et que la demande en déguerpissement est dès lors à déclarer fondée et justifiée.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de son époux PERSONNE2.) et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la signification du présent jugement.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge des parties demanderesses alors qu'elles ont dû exposer des frais pour faire valoir leurs droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 500.- euros.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du nouveau code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

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-297/25) et par citation (D-BAIL-327/25) du 16 septembre 2025 ;

déclare irrecevable la requête déposée le 16 septembre 2025 ;

déclare recevable la citation du 16 septembre 2025 ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de son époux PERSONNE2.) fondée ;

dit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans le délai de 40 jours à partir de la signification du présent jugement ;

au besoin **autorise** PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros ;

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.