

Texte pseudonymisé

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

**No.1536/2025
du 30.10.2025**

Audience publique du jeudi, 30 octobre 2025

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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 :

1) PERSONNE1.), né le DATE1.), mécanicien automobile, et son épouse,
2) PERSONNE2.), née le DATE2.), aide-soignante, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, suivant un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 7 mars 2025, comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE3.), né le DATE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER, comparant par Maître Marina PETKOVA, avocat à la Cour, demeurant à Erpeldange-sur-Sûre.

FAITS

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 7 mars 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait citer PERSONNE3.), à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 28 mars 2025 à 09.30 heures, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncés dans ledit exploit.

Après quelques remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 2 octobre 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Alexandra CORRE, représentant la partie demanderesse, a donné lecture de l'exploit introductif d'instance et a développé ses moyens.

Maître Marina PETKOVA, représentant la partie défenderesse, a été entendue en ses explications et réponses.

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

JUGEMENT

qui suit :

Par exploit d'huissier du 7 mars 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de voir statuer sur le mérite des causes y énoncées.

À l'audience, Maître Alexandra CORRE a exposé que la demande en déguerpissement est devenue sans objet, PERSONNE3.) ayant quitté l'immeuble litigieux sis à L-ADRESSE2.), le 15 janvier 2025, et a, quant au surplus, réitéré la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que formulée dans la citation.

Maître Marina PETKOVA quant à elle, a confirmé qu'PERSONNE3.) a effectivement quitté l'immeuble en question en date du 15 janvier 2025, mais a contesté le montant réclamé à titre d'indemnité d'occupation pour être largement trop élevé et s'est opposée à l'indemnité de procédure sollicitée alors qu'un arrangement extrajudiciaire aurait aisément pu être trouvé entre parties.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un acte authentique passé par-devant Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à Mersch, en date du 27 novembre 2024, PERSONNE4.) PERSONNE3.) ont vendu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un prix de 550.000.- euros.

Suivant les stipulations de l'acte de vente du 27 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont devenus propriétaires de la maison d'habitation concernée le jour de sa signature, mais PERSONNE4.) et PERSONNE3.) continuaient à avoir le droit de l'occuper personnellement jusqu'au 15 janvier 2025 (indiqué erronément comme 2024 dans l'acte).

Les parties sont unanimes pour dire que PERSONNE4.) a respecté ledit délai tandis qu'PERSONNE3.) a continué à occuper l'immeuble en question jusqu'au 25 avril 2025.

Il convient donc de constater que la demande en déguerpissement est effectivement devenue sans objet et de déclarer fondée en principe la demande en obtention d'une indemnité d'occupation pour la période du 16 janvier 2025 au 25 avril 2025.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. Elle 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 (cf. JPD, jugement n° 147/20 du 30 janvier 2020, et référence y citée).

En l'espèce, il échet de noter que l'acte de vente du 27 novembre 2024 ne fixe pas le montant de l'éventuelle indemnité à régler par l'occupant sans droit ni titre au propriétaire.

Au vu des contestations formulées par PERSONNE3.) par rapport au montant réclamé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité d'occupation, il appartient au tribunal de fixer sa valeur.

Eu égard aux éléments de la cause et compte tenu du fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas fait état d'un préjudice particulier dans leur chef en raison de la privation de leur propriété au courant de la période du 16 janvier 2025 au 25 avril 2025, le tribunal décide de fixer le montant de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE3.) à 1.833.- euros par mois, respectivement 61,10 euros par jour.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.110.- euros (= 61,10 euros x 100 jours) à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 16 janvier 2025 au 25 avril 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

La condition d'iniquité n'étant pas établie, la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

En sus, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

P A R C E S M O T I F S

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,

dit que la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

constate qu'PERSONNE3.) a occupé l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), sans droit ni titre pendant la période du 16 janvier 2025 au 25 avril 2025,

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

fixe le montant de l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE3.) à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à 1.833.- euros par mois, respectivement 61,10 euros par jour,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.110.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 16 janvier 2025 au 25 avril 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la signification du présent jugement, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.