

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 5 mars 2026

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.) à ADRESSE1.) (ADRESSE2.) et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, née le DATE2.) à ADRESSE3.) (ADRESSE4.)), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE5.),

parties demanderesses suivant un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 27 octobre 2025,

comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE3.), née le DATE3.) à ADRESSE6.) (ADRESSE4.)) demeurant à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Par exploit d'huissier de justice ci-annexé du 27 octobre 2025, les parties demanderesses pré-qualifiées ont fait citer la partie défenderesse pré-qualifiée à

comparaître devant la Justice de paix à Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 28 novembre 2025 à 09.30 heures, salle d'audience n° 2, pour y voir statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 février 2026 à 14.30 heures, et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Alexandra CORRE, comparant pour les parties demanderesses, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Morgane IMGRUND, comparant pour la partie défenderesse, 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 exploit d'huissier du 27 octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre de leur appartement situé au 2^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE5.),
- voir condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 83,33 euros par jour, sinon de 2.500.- euros par mois, à partir du 1^{er} mai 2023 jusqu'à son complet déguerpissement, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification du jugement à intervenir,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions, dont le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance.

À l'audience, Maître Alexandra CORRE a réitéré la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que formulée dans la citation et a formellement contesté l'authenticité des prétendues preuves de paiement versées en cause par PERSONNE3.).

Maître Morgane IMGRUND quant à elle, s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en invoquant l'existence d'un un contrat de bail oral entre parties et a, à titre subsidiaire, demandé à voir accorder à PERSONNE3.) un délai de déguerpissement de neuf mois et à voir réduire le montant de l'éventuelle indemnité d'occupation à 200.- euros par mois.

En sus, Maître Morgane IMGRUND a demandé à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

À titre préliminaire, avant de se prononcer sur la question de la recevabilité de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) formulée par voie de citation, mode de saisine ordinaire et régulier du juge de paix en matière d'occupation sans droit ni titre, mais non pas en matière de bail à loyer, il y a lieu de relever que la preuve d'un contrat de bail oral doit être rapportée conformément aux dispositions de l'article 1715 du Code civil.

Suivant l'article 1715 du Code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

L'article 1715 du Code civil implique partant une distinction fondamentale.

En effet, il y a lieu de distinguer si le contrat contesté a reçu exécution ou n'a pas encore reçu exécution. Si le contrat contesté a reçu exécution, la preuve résulte de celle-ci et la preuve testimoniale est admise en ce cas ; elle paraît même superflue. Si au contraire, il n'a pas encore reçu d'exécution, la preuve du bail ne peut être reçue par témoins et moins encore par présomptions.

Le recours aux témoignages et aux présomptions est en ce cas proscrit, quelle que soit la valeur du litige, même s'il existe un commencement de preuve par écrit ou même s'il y a impossibilité de se procurer une preuve écrite.

La simple occupation ne s'identifie pas nécessairement avec l'existence d'un bail ni même avec un commencement d'exécution du louage.

L'occupation peut avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié ; elle peut s'expliquer aussi par une simple tolérance du propriétaire ou par l'abus d'un occupant sans droit ni titre. (cf. Les Nouvelles, Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, tome 1 : *Les baux en général*, éd. 2000, n° 171 et s.).

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire que PERSONNE3.) occupe effectivement l'appartement litigieux depuis 2022, mais la preuve du paiement d'un loyer par cette dernière est fermement contestée.

À cet égard, il échet de constater à l'instar de Maître Alexandra CORRE que les prétendues preuves de paiement de loyers versés par PERSONNE3.) ne comportent pas les noms exacts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que des signatures divergentes et sont contredites par les déclarations que PERSONNE3.) a faites elle-même dans un courrier qu'elle a adressé le 1^{er} février 2023 au FONDS DU LOGEMENT et dans lequel elle a expressément admis qu'elle est « hébergée à titre gratuit » à son adresse à ADRESSE5.).

Il convient dès lors de faire abstraction des preuves de paiement dont se prévaut PERSONNE3.).

Par conséquent, faute d'autres éléments de preuve non-équivoques fournis en cause, il échet de constater que PERSONNE3.) est restée en défaut de rapporter que le contrat de bail oral invoqué a reçu exécution.

Il en découle que l'existence d'un contrat de bail oral entre parties laisse d'être établie.

PERSONNE3.) est donc à considérer comme occupante sans droit ni titre.

La demande en déguerpissement est dès lors à déclarer recevable et fondée, sauf à accorder à PERSONNE3.) à cet égard un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

Eu égard aux éléments de la cause, le tribunal décide de fixer le montant de l'indemnité d'occupation réclamée *ex aequo et bono* à 750.- euros par mois.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à partir du 1^{er} mai 2023 jusqu'au jour de son complet

déguerpissement, une indemnité d'occupation de 750.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

Eu égard à l'issue du litige la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 250.- euros, tandis que celle de PERSONNE3.) est à déclarer non fondée.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros.

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.

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,

dit que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement situé au 2^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE5.),

déclare la demande en déguerpissement fondée,

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement,

sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.), et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe le montant de l'indemnité d'occupation à 750.- euros par mois,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à partir du 1^{er} mai 2023 jusqu'au jour de son complet déguerpissement, une indemnité

d'occupation de 750.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la signification du présent jugement, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en **déboute**,

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.