

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt avril deux mille vingt-six

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 :

- 1) **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 3) **la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 4) **la société à responsabilité limitée SOCIETE4.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 5) **PERSONNE1.),** née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE5.),
- 6) **la société anonyme SOCIETE5.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, et
- 7) **la société à responsabilité limitée SOCIETE6.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-9254 Diekirch, 18, Route de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de

Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B278122, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Conny MULLER, avocat à la Cour,

parties demanderesses,

représentées par Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Conny MULLER, susdite,

e t :

- 1) **PERSONNE2.),** née le DATE2.) et son époux
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE8.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Nazan SIVRI, avocat, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Par exploit ci-annexé de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 28 janvier 2026, les parties demanderesses firent citer les parties défenderesses à comparaître à l'audience publique du vendredi, 27 février 2026 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue l'audience publique du jeudi, 26 mars 2026.

Maître Eric FERRANDINI, représentant des parties demanderesses, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante des parties défenderesse, Maître Nazan SIVRI, fut entendue en ses explications et moyens de défense.

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

le jugement qui suit :

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 28 janvier 2026, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), la société à responsabilité limitée

SOCIETE2.), la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE5.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) ont fait donner citation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour dire que les défendeurs sont occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE8.), et pour les voir condamner à y déguerpir endéans la huitaine à partir de la signification du jugement à intervenir. Les requérantes ont encore sollicité la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.100.- euros, la condamnation solidaire sinon in solidum sinon chacune pour sa part des parties défenderesses au paiement de la somme de 3.183,86.- euros avec les intérêts légaux à titre d'indemnité d'occupation à partir du 8 décembre 2025 jusqu'au 23 janvier 2026 ainsi que l'allocation de la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Les requérantes réclament encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire et l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à compter du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la signification du présent jugement.

A l'audience du 26 mars 2026, les parties requérantes ont déclaré augmenter leur demande relative aux arriérés d'indemnités d'occupation au montant total de 4.404,23.- euros. Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont opposés à la demande en invoquant un concours malheureux de circonstances ayant conduit à l'adjudication publique de leur maison. Avant même la vente de la maison, ils auraient contesté le cahier des charges mais le notaire aurait ignoré leurs doléances. Ils soulignent qu'ils auraient l'intention ferme de racheter la maison à laquelle ils tiendraient énormément et ils auraient même déjà réglé l'indemnité d'occupation à hauteur de 3.181,86.- euros. Ils ont requis à titre subsidiaire un délai de déguerpissement d'une durée d'au moins trois mois. Les parties requérantes seraient au courant de leurs démarches en vue du rachat de la maison et il n'existerait aucune urgence à faire déguerpir les occupants.

Il résulte des pièces versées et des renseignements fournis en cause que le prix de vente et les frais d'acte ont été réglés intégralement par les parties requérantes en date du 8 décembre 2025. D'après le procès-verbal d'adjudication publique du 19 novembre 2025, l'entrée en jouissance est donc à fixer à cette date.

Les parties défenderesses restent en défaut de rapporter la moindre preuve quant à leur argumentation suivant laquelle ils disposeraient encore d'un droit quelconque sur l'immeuble en cause, de sorte que depuis le 8 décembre 2025, ils sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de l'immeuble litigieux. Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à en déguerpir.

Les requérantes réclament encore à voir condamner les défendeurs à leur payer une indemnité d'occupation de 2.100.- euros par mois à partir du 8 décembre 2025.

L'indemnité d'occupation à allouer au propriétaire a pour objet de réparer le préjudice subi par lui suite à l'occupation des lieux par la personne qui y réside sans

droit ni titre. Elle est notamment redevable par le locataire qui se maintient dans les lieux après avoir été condamné à en déguerpir. Le bailleur a droit à la perte résultant de l'occupation prolongée. En principe, les indemnités d'occupation sont déterminées en fonction de la valeur locative de l'immeuble. Elles sont partant souvent égales aux loyers anciens (Marianne HARLES, Compte-rendu de jurisprudence Pas. 31, No. 70, p. 323).

Au vu du prix d'adjudication, il convient de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de $427.500 \times 5\% / 12 = 1.781,25$ - euros.

Dès lors la demande en paiement des indemnités d'occupation pour la période du 8 décembre 2025 au 26 mars 2026 est d'ores et déjà à déclarer fondée pour le montant de 1.379,03 (fraction mois de décembre 2025) + 3.562,50 + 1.493,95 (fraction mois de mars 2026) = 6.435,48.- euros.

Compte tenu du paiement de 3.183,86.- euros déjà effectué par les défendeurs, ces derniers sont à condamner solidairement au paiement du montant de 3.251,62.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il y a encore lieu d'ordonner la majoration de trois points du taux d'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement.

Conformément à la demande des requérantes, il y a lieu de réserver leur droit de réclamer ultérieurement le paiement des indemnités d'occupation à échoir jusqu'au déguerpissement définitif des parties défenderesses.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure des requérantes est à déclarer fondée pour le montant de 300.- euros.

Les parties requérantes sollicitent finalement l'exécution provisoire du jugement.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Les requérantes ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant succombé au litige, ils sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte aux parties requérantes de l'augmentation de leur demande relative aux indemnités d'occupation ;

reçoit la demande en la forme ;

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE8.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **le délai de 3 MOIS** à partir de la signification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà les parties demandereses à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans les formes de la loi, le tout aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à **1.781,25.- euros** ;

déclare la demande en paiement d'une indemnité d'occupation partiellement fondée ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE5.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.), à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 8 décembre 2025 au 26 mars 2026, le montant de 3.251,62.- euros avec les intérêts légaux à partir du 26 mars 2026 jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement ;

réserve le droit des requérantes de réclamer ultérieurement le paiement d'indemnités d'occupation à échoir ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE5.) et la société à responsabilité

limitée SOCIETE6.) la somme de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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.