Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2025/25
du 13.06.2025
L-BAIL-37/25

Audience publique du treize juin deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 14 février 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 1er avril 2025 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle PERSONNE1.), et Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.), furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 14 janvier 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.), devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.606,25 euros et pour voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 3.212,50 euros au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Elle s'est en outre réservée tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle serait la propriétaire de la moitié indivise de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) et que PERSONNE2.) occuperait celui-ci depuis 2008.

Elle expose que depuis le 1er novembre 2024, PERSONNE2.) occuperait les lieux sans autorisation et serait dès lors à qualifier d'occupant sans droit ni titre de la moitié indivise de l'immeuble.

Elle demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.606,25 euros et à voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 3.121,50 euros au titre d'indemnité d'occupation pour les mois de novembre et décembre 2024.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour cause d'incompétence *ratione materiae* du tribunal saisi. Il fait valoir que les parties auraient été mariés et bien que le jugement de divorce ait acquis force de chose jugée et ait été transcrit, la procédure de liquidation de la communauté de biens serait toujours en cours. Par conséquent, la demande en paiement d'une indemnité d'occupation ne relèverait pas de la compétence du juge de paix mais du juge saisi du divorce.

A titre subsidiaire, il conclut à l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite par voie de requête alors que la demande aurait dû être introduite par voie de citation.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE2.) demande à voir refixer le volet portant sur le fond du litige.

Appréciation

1. **La compétence *ratione materiae* du tribunal saisi**

Aux termes de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, le tribunal de paix a une compétence exclusive pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

En ce qui concerne le cas des ex-époux, il y a lieu de distinguer deux cas de figure selon que l'indemnité d'occupation porte sur un bien commun devenu indivis par suite du divorce ou sur un bien propre de l'un des ex-époux.

Il convient de relever que le litige consistant dans la réclamation d'une indemnité d'occupation à verser par un indivisaire (donc concernant un bien commun devenu indivis par le fait du divorce) fait partie des difficultés de partage et de liquidation d'une communauté qui relèvent de la compétence du tribunal saisi de toutes les difficultés nées dans le cadre de cette liquidation (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 30 juin 1983, n° 19815 du rôle, Justice de Paix de Luxembourg, 1er février 2021, n°315/2021 du répertoire fiscal).

En revanche, une demande en paiement d'une indemnité d'occupation relative à un bien propre ne se rattache pas au partage et à la liquidation des biens indivis, de sorte que le juge de paix est seul compétent pour statuer sur une telle demande (Cour d'appel, 29 avril 2009, n° 33846 du rôle).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que l'immeuble occupé par PERSONNE2.) constitue un immeuble commun au couple, dont la licitation a été ordonné suivant jugement n°282/2014 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 5 juin 2014.

Par conséquent, l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) ne constitue pas un bien propre appartenant à PERSONNE1.), mais un bien commun faisant partie de l'indivision existant entre ex-époux et relève dès lors de la compétence du tribunal saisi de toutes les difficultés nées dans le cadre de cette liquidation.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal de paix statuant en matière d'occupation sans droit ni titre, sur base de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, est dès lors incompétent pour connaître de la demande en indemnité d'occupation.

2. <u>Les demandes accessoires</u>

PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème 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).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

se déclare incompétent *ratione materiae* pour en connaître,

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) A la somme de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**