Texte pseudonymisé

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

Rép. 2375 /25

L-CIV-224/25

Audience publique du quatre juillet 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 par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

PERSONNE3.),

ayant demeuré à L-ADRESSE2.), actuellement sans domicile ni résidence connus,

parties défenderesses,

comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant accordé défaut à l'audience des plaidoiries du 27 juin 2025.

F A I T S

Par exploit de l'huissier de justice suppléante Luana COGONI, du 10 avril 2025, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) et PERSONNE3.), à comparaître devant le

tribunal de paix de et à Luxembourg, à l'audience publique du 8 mai 2025 à 15 heures, salle JP 1.19.

L'affaire connut deux remises. En date du 5 juin 2025 l'affaire fut avancée et utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 27 juin 2025 à 9 heures, salle JP 1.19.

La demanderesse, comparant par Maître Ornella DJOKO LAYOUMO en remplacement de Maître Lex THIELEN, fut entendue en ses moyens et conclusions, tandis que les défenderesses ne comparurent pas, leur mandataire ayant accordé défaut.

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 :

Par exploit d'huissier de justice du 10 avril 2025, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), et pour les voir condamner au déguerpissement endéans un délai de huitaine, à partir de la signification du jugement.

La partie requérante demande en outre à voir fixer l'indemnité d'occupation sans droit ni titre au montant mensuel de 3.200.- euros, à compter du 5 avril 2025, jusqu'au jour du départ effectif des défendeurs.

La partie requérante réclame en outre la condamnation solidaire sinon *in solidum* sinon chacun pour la moitié des défendeurs à la somme de 3.500.- euros au titre des frais d'avocat, la somme de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Il est encore réclamé l'exécution provisoire du jugement.

Moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) expose qu'elle a acquis, en vertu d'une adjudication publique en date du 12 mars 2025, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), ayant appartenu aux défendeurs, au prix de 690.000.- euros ; l'intégralité du prix aurait été payé en date du 25 mars 2025 de sorte que la requérante aurait dû pouvoir avoir la jouissance de l'immeuble à partir de cette date

Malgré mise en demeure, les parties citées refuseraient de libérer les lieux.

La partie requérante demande dès lors à voir déclarer les parties défenderesses occupantes sans droit ni titre et de les voir condamner au déguerpissement. Elle réclame également à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 3.200.- euros redue à partir du 5 avril 2025 jusqu'au déguerpissement des défendeurs.

A l'audience du 27 juin 2025, la demanderesse a réclamé la condamnation des défendeurs au paiement de l'indemnité d'occupation dont question à partir du 5 avril 2025 jusqu'à leur départ effectif.

Le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a accordé défaut à l'audience du 27 juin 2025.
Conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard.

Appréciation

La recevabilité

Conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

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, 3ème, 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle).

En l'espèce, les parties défenderesses restent en défaut d'alléger voire d'établir l'existence d'un contrat de bail existant entre parties.

En l'absence d'une disposition légale prévoyant une saisine par voie de requête dans l'hypothèse d'une occupation sans droit ni titre qui n'est pas la suite de l'une des conventions tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, le tribunal retient que la demande a été valablement introduite par voie de citation.

La demande, introduite par voie de citation, est dès lors recevable.

Quant à la demande en condamnation aux indemnités d'occupation formulée à l'audience des plaidoiries, il convient de rappeler que pour être admissible, une telle demande doit présenter « un lien suffisant avec les prétentions originaires discutées dans l'instance principale à laquelle elle se rattache » (M. THEWES, Les variations du champ processuel, Annales du droit luxembourgeois, n° 12, p. 145). ; de même, « les demandes virtuellement comprises dans l'assignation » ne constituent pas des demandes nouvelles (Les Novelles, Le louage des choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 488, n° 1298).

Au regard du fait que la requête contient la demande à voir fixer l'indemnité d'occupation à partir du 5 avril 2025 et que la requérante s'est réservée dans la requête le droit de réclamer la condamnation des défendeurs au paiement de ladite indemnité d'occupation, il y a lieu de considérer que la demande en condamnation formulée de ce chef à l'audience constitue une simple demande additionnelle qui est dès lors recevable.

Le bien-fondé

Par acte d'adjudication publique signé par-devant le notaire Danielle KOLBACH en date du 12 mars 2025, PERSONNE1.) a acquis l'immeuble, actuellement occupé par les parties défenderesses, sis à L-ADRESSE2.) (immeuble ayant précédemment appartenu aux défendeurs).
Aux termes du procès-verbal d'adjudication et du cahier des charges, l'entrée en jouissance de l'acquéreur se fera au jour du paiement total du prix d'adjudication, qui a eu lieu le 25 mars 2025.

Par courrier recommandé du notaire Danielle KOLBACH, les défendeurs ont été sommés de retirer leurs affaires de la maison et de libérer les lieux au plus tard pour le 4 avril 2025.

Il ne résulte d'aucun élément que les défendeurs se seraient exécutés.

En l'absence d'un contrat de bail conclu entre les parties ou d'une autorisation de rester dans les lieux au-delà du 5 avril 2025, les défendeurs sont partant devenus occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.).

La demande de la partie requérante à la voir condamner les défendeurs au déguerpissement est partant fondée.

En l'absence de contestations, il y a lieu d'accorder aux défendeurs un délai de déguerpissement de huitaine.

Quant à la demande en paiement de l'indemnité d'occupation, il est admis qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le bailleur peut d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité 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. LA HAYE ET VANKERCKHOVE - Novelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Ne pouvant prononcer une condamnation pour des indemnités d'occupation à échoir, cette demande constituant une demande future, le tribunal peut cependant fixer le montant de l'indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Novelles: Le louage des choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants).

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter

la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

PERSONNE1.) se base sur une estimation de l'agence immobilière SOCIETE1.) qui retient un prix de location de 3.200.- euros.

A défaut de plus amples contestations, le Tribunal prendra en considération le quantum de 3.200.- euros tel que réclamé.

Le point de départ de l'indemnité d'occupation courra à partir du 5 avril 2025, comme réclamé par la partie requérante.

Il y a dès lors de condamner la partie défenderesse à payer à la requérante une indemnité d'occupation à partir du 5 avril 2025 jusqu'au 27 juin 2025 (datev des plaidoiries), soit le montant de 2.666,67.- euros (=[3.200 :30] x 25) pour le mois d'avril 2025, le montant de 3.200.- euros pour le mois de mai et le montant de 2.880.- euros (=[3.200 :30] x 27) pour le mois de juin, soit un total de 8.746,67.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 juin 2025, jour des plaidoiries, jusqu'à solde.

Les éléments du dossier renseignant que les demandeurs sont mariés, les défendeurs sont à condamner solidairement, s'agissant d'une dette du ménage, conformément à l'article 220 du Code civil.

- Quant aux demandes accessoires

La partie demanderesse réclame le paiement de ses frais d'avocat.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner les défendeurs à rembourser ses frais d'avocat, il appartient à la requérante de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de ces derniers, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

A ce titre, il convient de constater que la requérante n'explique pas quelle aurait été la faute des défendeurs en ce sens et le lien de causalité ci-avant mentionné.

La demande est partant à rejeter.

La partie demanderesse réclame encore la somme de 2.000.- 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 (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge vu la contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- euros.

La partie requérante réclame 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.

Aucun élément du dossier ne justifiant une telle mesure, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

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,

déclare recevable la demande introduite par voie de citation,

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en condamnation aux indemnité d'occupation et la **déclare** recevable,

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.),

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de huitaine à compter de la signification du présent jugement,

au besoin **autorise** la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue à partir du 5 avril 2025 jusqu'au déguerpissement effectif au montant de 3.200.- euros,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour le montant de 8.746,67.- euros pour la période du 5 avril au 27 juin 2025,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.746,67.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 juin 2025 jusqu'à solde,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la somme de 500.- euros et en **déboute** pour le surplus,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Jacqueline GERTEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Robert WORRÉ
Juge de paix

Jacqueline GERTEN
Greffière