Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-CIV-290/25

Audience publique du 14 novembre 2025

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 Rabah LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse

comparant par Maître Julien VIERTEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 29 avril 2025, PERSONNE1.) fit donner citation à PERSONNE2.) à comparaître le 22 mai 2025 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-CIV-290/25.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 octobre 2025, lors de laquelle Maître Rabah LARBI se présenta pour la partie demanderesse et Maître Julien VIERTEL se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus 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 refixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 29 avril 2025, PERSONNE1.) a donné citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour voir :

-recevoir la citation en la forme ;
-au fond, la dire fondée et justifiée ;
-constater que le contrat de bail relatif au logement sis à L-ADRESSE1.) a été signé au seul nom de la partie demanderesse ;
-constater le maintien dans les lieux par la partie défenderesse postérieurement à la date de l'ordonnance du DATE1.), sinon du jugement de divorce du DATE2.) ;
-partant, dire que PERSONNE2.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre, à compter du DATE1.), sinon du jugement de divorce du DATE2.) ;
-condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués par la partie demanderesse, sis à L-ADRESSE1.), dans le délai de 15 jours à compter de la signification du jugement à intervenir ;
-au besoin, autoriser PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvrier y employés ;
-déclarer fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation ;
-fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à 650,- euros à compter du DATE1.), sinon à compter du DATE2.) ;
-partant condamner PERSONNE2.) à payer ce montant à compter du 24 juin 2024, sinon du DATE1.) ;
-condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.000,- euros en remboursement des frais et honoraires d'avocat ;
-condamner la partie défenderesse, à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure à hauteur de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour tous les frais non compris dans les dépens ;
-condamner la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance,
-déclarer le jugement exécutoire par provision, nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement.

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose que PERSONNE2.) est son ex-conjoint. Le divorce aurait été prononcé entre parties suivant jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg n° 2024TALJAF/002214 du DATE2.). Au préalable, par ordonnance du Juge aux affaires familiales (ordonnance NUMERO2.) du

DATE1.)), PERSONNE2.) aurait été condamné à déguerpir du domicile conjugal. Ce dernier serait cependant resté dans les lieux.

Il refuserait depuis des mois de quitter les lieux, rendant la vie quotidienne de la demanderesse compliquée.

À la suite d'une mise en demeure du 27 février 2025 invitant la défenderesse à quitter les lieux, PERSONNE2.) aurait déclaré ne pas avoir l'intention de partir.

Or, le contrat de bail conclu en date du 31 mai 2010 aurait uniquement été signé par PERSONNE1.) qui serait donc la seule locataire habilitée à occuper les lieux loués.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement qui n'est pas la suite d'une convention existante entre parties, le litige relèverait de la compétence d'attribution du juge de paix.

PERSONNE2.) serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre du bien loué par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) aurait par ailleurs toujours payé seule le loyer de cet appartement de même que les frais relatifs à l'appartement.

PERSONNE2.) ne verserait aucune contrepartie financière pour son utilisation des lieux, créant un préjudice au titulaire du droit d'usage, à savoir PERSONNE1.), seule locataire des lieux.

Il y aurait lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 650,- euros par mois depuis le DATE1.), sinon à compter du DATE2.), date du jugement de divorce.

PERSONNE2.) affirme que les demandes adverses sont à déclarer irrecevables. Les parties auraient été mariées depuis quarante ans. Il serait à qualifier de locataire au même titre que PERSONNE1.). Il aurait en outre régulièrement payé les loyers. PERSONNE2.) conteste l'ensemble des prétentions adverses.

Appréciation

La recevabilité

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile (cf. Cour, 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

Il en est ainsi en particulier de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (cf. Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

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'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.

Le bien-fondé

Il est constant en cause que les parties ont contracté mariage le 29 juillet 1981. Suivant jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg n° 2024TALJAF/002214 du DATE2.) leur divorce a été prononcé. Les parties ont résidé dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.).

Il résulte du contrat de bail signé le 31 mai 2010, ayant pour objet l'appartement occupé par les parties, que seul PERSONNE1.) l'a signé. Il est contant en cause que PERSONNE2.) ne l'a pas signé. PERSONNE2.) ne prouvant pas l'existence d'un mandat tacite, PERSONNE1.) est à considérer comme locataire des lieux. Compte tenu des pièces versées en cause, PERSONNE1.) prouve en outre qu'elle s'est acquittée des loyers entre les mains du propriétaire.

PERSONNE2.) verse en cause trois virements effectués sur le compte de PERSONNE1.) portant comme communication « loyer appartement » concernant les mois d'octobre, décembre 2024 et janvier 2025.

Il y a lieu de constater que compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, PERSONNE2.) ne prouve pas sa qualité de locataire même s'il a effectué trois virements sur le comte de PERSONNE1.), argent que cette-dernière lui aurait remboursé.

Il convient de rappeler que la convention d'occupation précaire se définit comme un accord entre parties sur une occupation sans titre jusqu'à révocation ultérieure du droit. Il y a lieu de parler d'occupation précaire si quelqu'un reçoit un parent, un ami ou un invité en lui donnant logement sans accorder un bail. Il faut distinguer l'hébergement, c'est-à-dire une convention d'occupation précaire et le bail suivant les quatre critères qui caractérisent l'hébergement, à savoir : 1) la gratuité, 2) la nécessité, 3) la précarité et 4) la préexistence d'un lien de parenté ou d'autorité entre parties. » (cf. M. HARLES,

Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. lux., t.31, n° 2/2001, p. 292, n° 7 et réf. y citées).

L'élément essentiel caractérisant une occupation précaire est la possibilité pour le « propriétaire » de reprendre à tout moment la libre disposition des lieux.

Dès lors qu'un propriétaire ou locataire d'un immeuble a manifesté son intention de mettre fin à la convention d'occupation précaire, le cohabitant devient occupant sans droit ni titre s'il a continué à se maintenir dans les lieux au-delà de la date à laquelle la convention d'occupation précaire a pris fin.

Quant à savoir à partir de quelle date PERSONNE1.) a retiré à PERSONNE2.) le droit d'occuper l'appartement sis ADRESSE1.), les éléments du dossier établissent que les parties ont continué à vivre ensemble postérieurement au prononcé du divorce et que ce n'est que suivant une mise en demeure du mandataire de PERSONNE1.) en date du 27 février 2025 que la défenderesse a été sommée de quitter l'immeuble au 15 mars 2025 au plus tard.

Au regard des éléments de la cause, il y a lieu de considérer que PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit depuis le 27 février 2025, date de la mise en demeure.

Compte tenu du fait qu'il n'est pas établi que PERSONNE2.) se trouverait dans une situation financière difficile, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la signification du présent jugement.

Quant à l'indemnité d'occupation, il convient de rappeler qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le titulaire du droit au logement 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 (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Novelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

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 titulaire du droit 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).

Il s'ensuit que PERSONNE2.) redoit paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective de lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur Civil - ibid.). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, op cit - nos 362 et 407).

Etant donné que PERSONNE1.) paie actuellement un loyer et une avance sur charges d'un total de 1.061,88 euros, il y a lieu de retenir le montant de 531,- euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle.

Il y a partant lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 531,- euros et de condamner la défenderesse à payer à PERSONNE1.) ledit montant à compter du 27 février 2025 jusqu'à son déguerpissement effectif.

Pour la période du 27 février 2025 au 16 octobre 2025, il peut d'ores et déjà être retenu un montant de 4.039,39 euros (=18,96 + 531 + 531 + 531 + 531 + 531 + 531 + 531 + 303,43) de ce chef et il y a lieu de condamner la partie défenderesse audit montant.

PERSONNE1.) réclame le remboursement de ses frais d'avocat d'un montant de 3.000,- euros.

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 d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

PERSONNE1.), à défaut de pièces justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre de la présente procédure, restent en défaut de justifier le préjudice allégué. Elle reste par ailleurs en défaut d'établir l'existence d'une faute dans le chef de son adversaire. Sa demande doit partant être déclarée non fondée sur base de la responsabilité délictuelle.

PERSONNE1.) réclame également le montant de 1.500,- euros sur base des dispositions 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 (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

PERSONNE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a pareillement lieu de la débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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.* »

Les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) 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,

dit que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement,

dit que pour le cas où PERSONNE2.) ne respecterait pas ce délai, PERSONNE1.) est autorisée à le faire expulser des lieux dans les formes légales et au besoin à l'aide de la force publique, le tout aux frais de PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE2.) à 531,- euros, à partir du 27 février 2025,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 531,- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 27 février 2025 jusqu'à son déguerpissement effectif,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.039,39 euros pour la période du 27 février 2025 au 16 octobre 2025,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de frais d'avocat et en **déboute**,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et en **déboute**,

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé