Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 642/26
L-CIV 454/25
L-CIV 460/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 12 FEVRIER 2026

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

ENTRE:

I.

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse,
comparant par Maître Julie DENOTTE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE1.), notaire, demeurant professionnellement à ADRESSE2.)

partie défenderesse,
comparant par Maître Béatrice CHIOCA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude GEIBEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

II.

PERSONNE1.), notaire, demeurant professionnellement à ADRESSE2.)

partie demanderesse,

comparant par Maître Béatrice CHIOCA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude GEIBEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE2.), avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-2340 LUXEMBOURG, 34B, rue Philippe II, prise en sa qualité d'administrateur provisoire nommé à la succession, non-réclamée, de feu PERSONNE3.), de son vivant notaire, ayant résidé en privé en dernier lieu à L-ADRESSE3.)

partie défenderesse,
comparant en personne

FAITS :

Par exploit du 26 juin 2025 de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 18 septembre 2025 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Par exploit du 7 août 2025 de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.), prise en sa qualité d'administrateur provisoire nommé à la succession, non-réclamée, de feu PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 18 septembre 2025 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du jeudi, 22 janvier 2026.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

JUGEMENT QUI SUIT:

Les faits constants

Par contrat de bail du 1er mai 2021, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a donné en location au notaire PERSONNE3.) pour les besoins de son activité notariale une surface de bureaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage, ainsi qu'un garage numéro 14 et les parkings extérieurs numéros 5 NUMERO2.) dans l'immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE4.).

Le notaire PERSONNE3.) est décédé le DATE1.) ab intestat sans laisser de descendants.

Par ordonnance de la présidente du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 19 décembre 2024, Maître Gilles MATHAY a été désigné gardien des répertoires et minutes de feu Maître PERSONNE3.).

Le 17 mars 2025 PERSONNE1.) a été nommé notaire de résidence à Luxembourg et désigné dépositaire des minutes, répertoires et testaments de Maître PERSONNE3.).

Le même jour, le 17 mars 2025, Maître Gilles MATHAY a remis les clés des locaux loués par PERSONNE3.) et dans lesquels étaient entreposés les minutes, à PERSONNE1.).

Par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 1er avril 2025, PERSONNE2.) a été nommée administrateur provisoire à la succession non réclamée de feu PERSONNE3.), ses héritiers légaux ayant renoncé à sa succession.

Suivant convention du 16 mai 2025 conclue entre PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SCI, le contrat de bail conclu entre PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SCI a été résilié d'un commun accord avec effet rétroactif au 1er avril 2025.

Le 16 mai 2025 d'après PERSONNE1.) ou le 19 mai 2025 d'après PERSONNE2.), PERSONNE1.) a remis les clés desdits locaux à PERSONNE2.).

Procédure et prétentions des parties

Par exploit d'huissier du 26 juin 2025, la société SOCIETE1.) SCI a fait citer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de céans pour s'entendre condamner à payer à payer à la requérante le montant de 21.500,00 euros à titre d'indemnité d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2025, date d'une mise en demeure, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde.

En outre la société SOCIETE1.) SCI sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV 460/25.

Par exploit d'huissier du 7 août 2025, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix, pour voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans le litige principal entre la société SOCIETE1.) SCI et PERSONNE1.), pour voir ordonner la jonction des deux affaires, et pour voir condamner PERSONNE2.), en sa qualité d'administrateur provisoire de la succession non-réclamée de feu PERSONNE3.), à tenir quitte et indemne PERSONNE1.) de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cas où il serait fait droit à la demande principale de la société SOCIETE1.) SCI.

PERSONNE1.) a encore sollicité la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV 454/25.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires pour statuer par un seul et même jugement.

Argumentaire des parties

Aux termes de sa citation, **la société SOCIETE1.) SCI** fait valoir qu'en tant que dépositaire des minutes de feu Maître PERSONNE3.) se trouvant dans les locaux loués et détenteur des clés des locaux depuis le 17 mars 2025, PERSONNE1.) a occupé les lieux sans droit ni titre, privant la société SOCIETE1.) SCI de la libre jouissance se ses locaux et ce jusqu'à la remise des clés à l'admirateur provisoire le 19 mai 2025, de sorte qu'il y aurait lieu de le condamner à payer à la requérante une indemnité d'occupation de 10.750,00 euros par mois (10.000,00 euros à titre d'indemnité d'occupation et 750,00 euros à titre d'avances sur charges), soit de 21.500,00 euros pour les deux mois. A l'audience, la société SOCIETE1.) SCI a augmenté sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la porter au montant de 2.500,00 euros.

Aux termes de sa note de plaidoiries versée à l'audience, **PERSONNE1.)** demande le rejet de la demande adverse, en sollicitant en premier lieu l'annulation de la citation du 26 juin 2025 pour **libellé obscur**, au motif que la citation ne préciserait à aucun endroit pour quelle période exacte la société SOCIETE1.) SCI demanderait une indemnité d'occupation contre PERSONNE1.). De plus la citation ne mentionnerait pas les bases légale et juridique invoquées à l'appui de la demande.

Ensuite PERSONNE1.) soulève **l'incompétence matérielle** du juge de paix statuant en matière de bail à loyer et d'indemnités d'occupation, alors qu'après analyse des faits et de la citation, le juge de paix devrait, par requalification, en arriver à la conclusion qu'il ne s'agit pas d'une affaire de bail à loyer ou d'indemnité d'occupation, mais d'une demande en responsabilité à l'encontre de PERSONNE1.) qui n'aurait jamais signé de contrat de bail avec la société SOCIETE1.) SCI, qui n'aurait jamais manifesté son intention pour reprendre un bail ou payer une indemnité d'occupation pour une occupation précaire, et qui factuellement n'aurait jamais pris possession des bureaux en question pour entreposer un quelconque bien qui lui est propre. Le taux de compétence de droit commun serait dépassé alors que la demande se chiffrait à 21.500,00 euros.

Quant au fond, PERSONNE1.) a conclu au rejet de la demande, en faisant valoir qu'il n'a jamais signé de contrat de bail avec la société SOCIETE1.) SCI, qu'il n'a jamais occupé les bureaux en question et qu'il ne s'est jamais engagé à payer un loyer ou une indemnité d'occupation.

Le débarras des locaux appartenant à la société SOCIETE1.) SCI tomberait dans la mission de l'administrateur provisoire PERSONNE2.) qui n'a pas procédé au débarras desdits bureaux au début du mois d'avril 2025 et PERSONNE1.) n'a pas été mis en charge de la succession de feu PERSONNE3.) et encore moins de vider les bureaux de l'ensemble des effets qui s'y trouvaient, de sorte qu'il ne peut pas être considéré

comme étant occupant sans droit ni titre. Il existerait trois hypothèses pouvant donner lieu à une indemnité pour occupation sans droit ni titre :
(i) un locataire reste abusivement dans les lieux qu'il avait contractuellement loués, après la fin de son bail ;

(ii) un quidam va squatter dans la propriété de quelqu'un d'autre ;

(iii) quelqu'un introduit ses effets personnels dans la propriété de quelqu'un d'autre pour s'en débarrasser.

Or lorsque les notaires reprennent les répertoires, minutes des actes notariés et les testaments (ci-après « ALIAS2.) ») d'un autre notaire en application de l'article 67 de la loi du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, ils exerceraient une mission de service public et les ALIAS2.) ne seraient pas la propriété personnelle du notaire repreneur dans laquelle il aurait un intérêt personnel. Dès lors il ne pourrait être considéré comme étant occupant sans droit ni titre alors qu'il n'aurait pas occupé les bureaux. Si une quelconque négligence était reprochée à PERSONNE1.), il s'agirait tout au plus d'une affaire de responsabilité civile pour laquelle le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer ne serait pas compétent. D'ailleurs l'article 67 précité conférerait un délai de deux mois au notaire déclaré dépositaire des minutes pour procéder aux devoirs occasionnés par le transfert des ALIAS2.), délai qui aurait été respecté par PERSONNE1.), comme tel ressortirait d'un constat de l'huissier de justice Catherine NILLES du 19 mai 2025. L'article 67 précité ne prévoirait aucune obligation à charge du notaire successeur des ALIAS2.) à devenir redevable du loyer ou indemnités d'occupation pour les lieux occupés précédemment par le notaire duquel les minutes posent problème. Au contraire, l'article 64 de ladite loi préciserait que la transmission des ALIAS2.) prévue par l'article 47 ne donnerait pas lieu à indemnité.

A ceci il viendrait s'ajouter que la totalité des effets de feu PERSONNE3.) seraient restés dans les lieux, les locaux n'ayant pas été vidés par l'administrateur provisoire jusqu'au 16 mai 2025 (ce qui ressortirait du constat NILLES) et même encore plus tard, alors qu'il ressort des pièces versées que même en novembre 2025, PERSONNE2.) n'aurait pas encore sorti tous les effets de feu PERSONNE3.) des locaux.

La première mise en demeure de la société SOCIETE1.) SCI pour vider les lieux daterait du 15 mai 2025, ceci parce que ce n'est qu'à cette date que PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SCI ont résilié le bail avec effet rétroactif au 1er avril 2025, rétroactivité qui ne serait pas opposable à PERSONNE1.) de sorte que la période du 1er avril au 15 mai 2025 était couverte par un contrat de bail, ce qui empêcherait la partie requérante à lui réclamer une indemnité d'occupation pour cette période.

Finalement PERSONNE1.) a demandé le rejet de l'indemnité de procédure sollicité par la société SOCIETE1.) SCI et reconventionnellement sollicité une indemnité de procédure de 2.000,00 euros contre cette dernière.

Conformément à sa requête en intervention, PERSONNE1.) a demandé à voir condamner PERSONNE2.) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cas où il serait fait droit à la demande principale de la société SOCIETE1.) SCI, alors que PERSONNE1.) ne serait pas responsable du désordre régnant dans l'étude de feu PERSONNE3.) avant et après son décès. Ce serait

à PERSONNE2.), en tant qu'administrateur provisoire de la succession de feu PERSONNE3.), qu'il appartenait de vider les locaux qui auraient été remplis de pleins d'autres effets autres que les minutes tels que des grandes étagères, des classeurs, ordinateurs, téléphones, ce qui ressortirait des pièces versées et notamment du constat de l'huissier NILLES.

Dans le cadre de la citation en intervention, PERSONNE1.) a sollicité une indemnité de procédure de 2.000,00 euros à l'encontre de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) a expliqué que si elle a effectivement été nommée par jugement du 1er avril 2025, le jugement ne lui aurait été matériellement transmis par le Tribunal que le 15 avril 2025. Après avoir été contactée par Maître Gilles MATHAY, premier dépositaire des minutes de feu PERSONNE3.), elle aurait pris contact avec son successeur PERSONNE1.), qui lui aurait refusé l'accès dans les locaux sans la présence de l'huissier de justice. Entre le 9 et le 16 mai 2025 elle aurait fait vider les lieux par une société déménagement. Elle n'aurait jamais occupé les lieux et elle serait entrée en possession des clés qu'à partir du 19 mai 2025, jour où les clés lui auraient été remises par PERSONNE1.). Le lendemain elle les aurait remises au propriétaire. A son avis, PERSONNE1.) aurait mis trop de temps pour récupérer les minutes et elle aurait retrouvé encore elle-même des minutes qu'il cherchait. D'ailleurs même après le 19 mai 2025, des minutes de feu PERSONNE3.) se seraient encore retrouvées dans les locaux. Postérieurement au 19 mai 2025, le propriétaire lui aurait laissé gracieusement à disposition une cave dans l'immeuble pour stocker tout le reste des affaires de feu PERSONNE3.). Au vu de tous ces considérations, elle ne pourrait être condamnée à tenir quitte et indemne PERSONNE1.) pour le cas où il serait condamné à payer à la société SOCIETE1.) SCI une indemnité d'occupation. Reconventionnellement PERSONNE2.) a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000,00 euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

La société SOCIETE1.) SCI a répliqué, aux termes de sa note de plaidoiries, concernant les développements de PERSONNE1.), que c'était à tort que ce dernier a soulevé l'incompétence matérielle du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, alors qu'elle n'entendait pas engager la responsabilité civile de PERSONNE1.), mais qu'elle considérait qu'il était un occupant sans droit ni titre qui lui serait redevable d'une indemnité d' occupation, ce qui ressortirait clairement de la citation du 26 juin 2025.

De même il y aurait lieu de rejeter le moyen du libellé obscur, alors qu'il découlerait de la citation que la partie défenderesse occupait les lieux sans droit ni titre depuis le 1er avril 2025, qu'elle n'a remis les clés à l'administrateur provisoire qu'en date du 19 mai 2025 et que la partie défenderesse était redevable à la partie demanderesse, au titre d'indemnités d'occupation et avances sur charges, de la somme de 10.750,00 euros par mois d'occupation, de sorte que la partie défenderesse, qui a pourtant versé une note de plaidoiries de 12 pages, n'a pu se méprendre ni sur la période de l'indemnité d'occupation, ni sur son montant, ni sur les bases légales invoquées. L'indemnité d'occupation serait demandée pour la période du 1er avril au 19 mai 2025. Comme le mois de mai 2025 aurait été entamé, il serait redevable d'une indemnité d'occupation de deux mois entiers.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) SCI a fait valoir que le 17 mars 2025, PERSONNE1.) est devenu le dépositaire des minutes de feu PERSONNE3.) et que du 17 mars 2025 au 19 mai 2025, il disposait seul des clés des bureaux, de sorte qu'il avait la jouissance exclusive des lieux pendant cette période. Pendant tout ce temps, soit pendant une durée de deux mois, la société SOCIETE1.) SCI aurait été privée de la jouissance de ses locaux qui étaient occupés par PERSONNE1.), afin que ce dernier puisse faire, ensemble avec l'huissier de justice NILLES qu'il a mandatée, un inventaire des minutes et testaments de l'étude PERSONNE3.). En bloquant les locaux pendant deux mois, il n'aurait pas sorti les minutes et testaments dans un temps tout à fait raisonnable comme il le prétendrait à tort. Le fait que PERSONNE1.) ait mis deux mois pour réaliser un inventaire, notamment en raison du désordre qui régnait dans l'étude notariale de feu PERSONNE3.), ne serait nullement imputable à la société SOCIETE1.) SCI, qui pourtant se trouvait privée d'accès à sa propriété et ne pouvait en jouir et disposer librement. Ce ne serait uniquement quand PERSONNE1.) a reçu la mise en demeure du 15 mai 2025 qu'il aurait finalement remis les clés à l'administrateur le 19 mai 2025.

Contrairement aux développements de PERSONNE1.), la résiliation rétroactive du contrat de bail lui serait opposable et la période du 1er avril au 15 mai 2025 n'aurait pas été couverte par un contrat de bail.

A ce sujet il y aurait lieu de rappeler que le contrat de bail n'a pas pu être résilié à une date antérieure au 1er avril 2025, PERSONNE2.) ayant été nommée administrateur provisoire de la succession de feu PERSONNE3.) seulement à cette date.

Cette résiliation aurait clairement été opposable à PERSONNE1.) qui aurait occupé seul les lieux depuis le 19 mars 2025, de sorte qu'il devait être considéré comme un quidam qui a squatté dans la propriété de quelqu'un d'autre.

Il serait partant redevable d'une indemnité d'occupation.

Le fait que certains effets mobiliers de feu PERSONNE3.) seraient encore restés dans les lieux jusqu'à une époque que l'exploit de citation ne mentionne pas, serait totalement inopérant alors qu'après le 20 mai 2025, la partie demanderesse aurait été de nouveau en possession des clés de l'appartement, de sorte qu'elle était libre de disposer de ses locaux comme bon lui semble.

Finalement, l'argumentation de la partie défenderesse selon laquelle l'article 64 de la loi citée de 1976 ne prévoirait pas d'indemnité d'occupation à charge du notaire successeur, serait dépourvue de tout fondement alors que cet article se limiterait exclusivement à la *« transmission des minutes et répertoires »*.

En d'autres termes, le notaire successeur ne serait pas tenu de payer une indemnité à son prédécesseur afin de pouvoir reprendre les minutes et répertoires. Mais cette loi ne permettrait pas au notaire successeur de squatter pendant une période de deux mois les bureaux appartenant à une tierce personne, sans payer un quelconque loyer ou indemnité d'occupation.

Appréciation

Quant à la recevabilité des demandes en la forme

SOCIETE1.) SCI a saisi le tribunal siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre par voie de citation.

L'article 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :

« (2)Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat. »

L'article 5 de cette même loi prévoit que tout contrat de bail doit être établi par écrit.

Etant donné qu'en l'espèce, il n'existe aucun contrat de bail entre la société SOCIETE1.) SCI et PERSONNE1.), la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne s'applique pas à leur situation.

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation énonce que *« le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (…) »*.

L'article 20 poursuit que *« la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause »*.

Il résulte de la lecture combinée de ces articles que le juge de paix « compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile est saisi « par simple requête sur papier libre ».

Il n'en est cependant pas de même des « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » visées par le même article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile. En effet, pour ces demandes, le législateur n'a pas prévu de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.

Or, à défaut d'une telle disposition dérogatoire, 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.

Il s'ensuit que la demande a valablement été introduite par voie de citation et est partant recevable en la forme.

Tel est donc également le cas pour la citation en intervention qui est partant également recevable en la forme.

Quant au moyen du libellé obscur

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 101 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, suivant lequel l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, (...) », le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit, pour préparer sa défense, savoir de façon précise : 1) ce qu'on lui demande et 2) sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. R.P.D.B., v° exploit, n° 298, p.135 et les références y citées).

Le but de la condition prévue par l'ancien article 61 alinéa 3 du Code de procédure civile, actuellement l'article 154 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile (identique à l'article 101 de ce code), est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé (cf. Beltjens, Procédure civile, n° 116, p.398; Dalloz, Codes annotés, éd. 1910 ; Code de Procédure civile, sub. art. 61, n° 721, p.270) et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises (cf. Beltjens, op.cit., n°115, p.398).

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite (cf. Tissier & Darras, Code de Procédure civile, T.1., sub. art. 61, n° 325, p.345).

Le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour d'appel 27 février 2013, n°37833 du rôle).

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 101, point 2 du Nouveau Code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

En l'espèce, PERSONNE1.) conclut à la nullité de la citation au motif qu'elle ne préciserait à aucun endroit pour quelle période exacte la société SOCIETE1.) SCI demanderait une indemnité d'occupation à son encontre. De plus la citation ne mentionnerait pas les bases légale et juridique invoquées à l'appui de la demande.

Force est cependant de constater qu'il ressort de la citation que la société SOCIETE1.) SCI considère PERSONNE1.) être occupant sans droit ni titre depuis le 1er avril 2025, qu'il a remis les clés le 19 mai 2025 et que la société SOCIETE1.) SCI réclame une indemnité d'occupation de deux mois, de sorte qu'il n'a pu se méprendre sur la période

pour laquelle une indemnité d'occupation est demandée, à savoir du 1er avril au 19 mai 2025.

Concernant le défaut de base légale, il convient de rappeler qu'il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement, ce qui est le cas en l'espèce.

Compte tenu des développements qui précèdent, le moyen est à rejeter.

Quant à l'incompétence rationae materiae du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer

PERSONNE1.) soulève l'incompétence matérielle du juge de paix statuant en matière de bail à loyer et d'indemnités d'occupation, alors qu'après analyse des faits et de la citation, le juge de paix devrait, par requalification, en arriver à la conclusion qu'il ne s'agit pas d'une affaire de bail à loyer ou d'indemnité d'occupation, mais d'une demande en responsabilité à l'encontre de PERSONNE1.).

Conformément à l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît 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 de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».*

Même si la société SOCIETE1.) SCI semble effectivement reprocher une faute à PERSONNE1.) dans la gestion de son obligation de reprendre les minutes de feu Maître PERSONNE3.) et qu'elle fait état d'un préjudice du fait de cette faute, toujours est-il qu'il ressort clairement de la citation, des débats à l'audience et des pièces versées, que l'objet du litige est une question d'occupation sans droit ni titre et que la société SOCIETE1.) SCI réclame de ce fait une indemnité d'occupation contre PERSONNE1.).

Le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est partant compétent pour connaître de cette demande.

Il s'ensuit que le moyen d'incompétence soulevé par PERSONNE1.) est à rejeter.

Quant au fond

Le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet 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'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (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 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).

Pour pouvoir prétendre à une indemnité d'occupation, la société SOCIETE1.) SCI doit donc établir avoir été privée de la jouissance des lieux pendant la période litigieuse, à savoir du 1er avril au 19 mai 2025.

Le notaire PERSONNE3.) est décédé le DATE1.).

En cas de décès du locataire, le contrat de bail n'est pas résilié de plein droit et il continue dans le chef des héritiers, sauf en matière de bail à usage d'habitation, où le contrat de bail est résilié de plein droit par la mort du locataire.

Comme en l'espèce il ne s'agissait pas d'un bail à usage d'habitation, le contrat de bail a continué postérieurement au DATE1.) dans le chef de la succession de feu PERSONNE3.).

Au moment où PERSONNE1.) a été nommé dépositaire des minutes de feu PERSONNE3.) le 17 mars 2025, le contrat de bail était manifestement toujours en cours, aucune résiliation n'étant intervenue jusqu'à ce moment.

Il est constant en cause que le 1er avril 2025 PERSONNE2.) a été nommée administrateur provisoire à la succession non réclamée de feu PERSONNE3.) et que suivant convention du 16 mai 2025 conclue entre PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SCI, le contrat de bail conclu entre PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SCI a été résilié d'un commun accord.

Donc a priori entre la nomination le 17 mars 2025 de PERSONNE1.) comme dépositaire des minutes de feu PERSONNE3.) et le 16 mai 2025, aucune résiliation était intervenue, de sorte que durant cette période, les locaux litigieux faisaient toujours l'objet d'un contrat de bail.

La société SOCIETE1.) SCI invoque l'accord conclu avec PERSONNE2.) d'après lequel le contrat de bail a été résilié avec effet rétroactif au 1er avril 2025, pour considérer que depuis le 1er avril 2025, les locaux n'étaient plus donnés en location et que PERSONNE1.) en était le seul occupant et ce sans droit ni titre, de sorte qu'il serait redevable d'une indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) fait valoir que cette rétroactivité ne lui est pas opposable.

A ce sujet il y a lieu de relever que l'article 1165 du Code civil prévoit que « *les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes; elles ne nuisent point au tiers et elles ne lui profitent que dans les cas prévus par l' article 1121.* »

Le notaire PERSONNE1.) est tiers au contrat de bail et à la convention du 16 mai 2025 ayant consacré la résiliation rétroactive du contrat de bail avec effet au 1er avril 2025. La résiliation rétroactive est une fiction juridique qui ne produit effet qu'entre les parties SOCIETE1.) SCI et la succession de feu PERSONNE3.) représentée par son

administrateur provisoire PERSONNE2.), d'autant plus qu'en l'espèce elle a vocation à nuire au tiers, le notaire PERSONNE1.). Au moment de sa nomination, le notaire pouvait légitimement se fonder sur une situation juridique existante, à savoir qu'un contrat de bail existait entre SOCIETE1.) et la succession.

Au vu du principe précité de l'effet relatif des conventions, la résiliation rétroactive du bail, convenue entre le bailleur et la succession postérieurement aux faits litigieux, est inopposable au notaire dépositaire, celui-ci ayant agi à une époque où le bail était valablement en vigueur.

Le Tribunal considère dès lors que par rapport à PERSONNE1.), entre le 1er avril et le 16 mai 2025 les locaux étaient encore toujours donnés en location à la succession de feu PERSONNE3.).

En cas de conclusion d'un contrat de bail, le bailleur cède la jouissance de son bien.

L'existence d'un bail en cours exclut toute occupation sans droit ni titre par un tiers à l'égard du propriétaire, dès lors que la jouissance des lieux demeure juridiquement attribuée au preneur.

Dès lors la société SOCIETE1.) SCI ne peut pas invoquer, pour prospérer dans sa demande en obtention d'une indemnité d'occupation, avoir été privée de la jouissance de son bien, alors qu'elle a cédé juridiquement sa jouissance.

La demande de la société SOCIETE1.) SCI à l'encontre de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité pour occupation sans droit ni titre est partant à déclarer non fondée en ce qui concerne la période du 1er avril au 16 mai 2025, date de la résiliation du contrat de bail.

Pour ce qui concerne la période du 16 au 19 mai 2025, le Tribunal constate qu'il ressort du constat de l'huissier Catherine NILLES du 19 mai 2025 que *« les derniers cartons contenant des minutes ont été enlevés en date du 16 mai 2025 vers 11.00 heures »*.

Dès lors la société SOCIETE1.) SCI n'établit pas, dans l'hypothèse où un notaire dépositaire agissant dans l'exercice d'une mission légale de conservation des minutes pourrait être considéré comme occupant de l'immeuble dans lequel sont déposées ces minutes, que PERSONNE1.) occupait l'immeuble postérieurement au 16 mai 2025, la seule détention des clés pendant trois jours supplémentaires, à défaut de tout élément établissant une jouissance effective des lieux, ne suffisant pas à caractériser une occupation sans droit ni titre ouvrant droit à indemnité, d'autant plus qu'il ressort dudit constat d'huissier que même après l'enlèvement des minutes, répertoires et testaments par PERSONNE1.) le 16 mai 2025, les bureaux étaient encore remplis d'un grand nombre de dossiers, classeurs etc. appartenant à la succession, ce qui est également confirmé par la déclarations de PERSONNE2.) à l'audience d'après lesquelles elle s'est vu mettre postérieurement au 19 mai 2025 une cave dans l'immeuble par le propriétaire pour stocker le reste des affaires de feu PERSONNE3.).

La demande de la société SOCIETE1.) SCI est partant à rejeter dans son intégralité.

La demande principale étant non fondée, la demande en intervention lancée par PERSONNE1.), qui a uniquement pour but de tenir quitte et indemne la défenderesse au principal de toute condamnation, est sans objet.

Quant à la demande pour procédure abusive et vexatoire intentée par PERSONNE2.) contre PERSONNE1.), aux termes de l'article 6-1 du Code civil, *« Tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur […] ».*

Il est admis qu'en matière d'abus de droits processuels, un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires : d'une part, la liberté de recourir à la justice de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public – gratuit en principe – et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus (Civ. 1ère, 18.5.1949, Bull. Civ, I, n° 175 ; Soc. 7.1.1955, Gaz. Pal.

1955.1.182 ; Civ. 2e, 19.4.1958, Bull. Civ. II, n° 260 ; Civ. 1ère, 8.11.1976, JCP 1976.IV.395 ; Civ. 2e, 24.6.1987, Bull. Civ. II, n° 137).

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement – puisque l'exercice d'une action en justice est libre – mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (Cour d'appel, 17 mars 1993, n°NUMERO1.)446 du rôle et Cour d'appel, 22 mars 1993, n° 14971 du rôle ; Cour d'appel, 20 mars 1991, Pas. 28, p. 150 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 9 février 2001, n° 25/2001 du registre).

Il ne suffit cependant pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur (Rép.Civ. DALLOZ, verbo Abus de droit, nos 119 et suivants).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si cette dernière prouve avoir subi un préjudice (Cour d'appel, 16 février 1998, nos 21687 et 22631 du rôle).

En l'occurrence, il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi.

La demande de PERSONNE2.) pour procédure abusive et vexatoire est dès lors à rejeter.

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.) SCI.

PAR CES MOTIFS :

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

ordonne la jonction des affaires inscrites aux numéros L-CIV-460/25 et L-CIV-454/25 du rôle,

dit la demande principale et la demande en intervention recevables en la forme,

dit non fondée la demande principale de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI dirigée contre PERSONNE1.),

déclare la demande en intervention visant à être tenu quitte et indemne dirigée par PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.) sans objet,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) pour procédure abusive et vexatoire dirigée contre PERSONNE1.) non fondée et en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière