

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1601/23
du 2.6.2023

Dossier n° L-CIV-177/23

Audience publique extraordinaire
du deux juin
deux mille vingt-trois

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 Etienne CAILLOU, avocat, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1222 Luxembourg, 16, rue Beck / 95, Grand-Rue, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 236962, représentée aux fins des présentes par Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Aïcha PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 29 mars 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.), à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, à l'audience publique du jeudi, 20 avril 2023 à 15 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 12 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

La requérante, PERSONNE1.), comparut par Maître Etienne CAILLOU, avocat, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT S.à r.l., représentée aux fins des présentes par Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE2.), comparut par Maître Aïcha PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 29 mars 2023, PERSONNE1.) a donné citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour la voir dire occupante sans droit ni titre d'une maison sise à L-ADRESSE2.), et pour la voir condamner au déguerpissement.

La requérante sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 2.825.- euros à compter du 19 octobre 2022, sinon à compter du 18 janvier 2023, sinon à déterminer par le tribunal, jusqu'au déguerpissement.

PERSONNE1.) réclame encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la somme de 2.500.- euros au titre des frais d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

1) Moyens et demandes des parties

PERSONNE1.) expose avoir hérité en pleine propriété une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), suite au décès de son père, feu PERSONNE3.), intervenu le 19 octobre 2022.

Lorsqu'elle aurait voulu habiter les lieux le 20 octobre 2022, elle aurait constaté que les lieux seraient occupés par PERSONNE2.). Elle l'aurait mise en demeure de quitter les lieux endéans un mois ; or, celle-ci refuserait de libérer les lieux.

Elle demande partant que PERSONNE2.) soit déclarée occupante sans droit ni titre et soit condamnée au déguerpissement.

La partie requérante sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 2.825.- euros et ce à partir du 19 octobre 2022 jusqu'au déguerpissement.

Finalement, elle réclame, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.500.- euros au titre des frais d'avocat exposés pour la présente procédure ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries du 12 mai 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a demandé le rejet de la farde de trois pièces versée par la mandataire de PERSONNE2.) pour avoir été communiquée tardivement, soit la veille de l'audience à 16.15 heures. Cette communication tardive ne lui aurait pas permis de se consulter avec sa mandante et de préparer utilement sa réplique.

PERSONNE2.) précise tout d'abord qu'elle aurait autorisé sa nièce PERSONNE4.), qui serait la sœur biologique de la requérante, à occuper les lieux.

Elle soulève l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour avoir été introduite par citation et non pas par requête. Comme elle occuperait les lieux en vertu d'une convention d'occupation précaire, la demande serait à introduire par la voie d'une requête.

En vertu de cette convention d'occupation précaire, l'immeuble litigieux lui aurait été gratuitement mis à disposition par feu PERSONNE3.) depuis 2013. Ce dernier serait son oncle et aurait accepté de l'héberger à son retour des Etats-Unis.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) n'aurait pas qualité à agir, étant donné qu'il y aurait des « *doutes quant à la régularité de la déclaration de succession* ». Sa première pièce, l'acte de naissance de la partie requérante, indiquerait le nom de la mère biologique de celle-ci et non le nom de PERSONNE5.). Par ailleurs, la date de naissance de la mère biologique serait erronée.

En outre, comme PERSONNE3.) aurait également adopté PERSONNE6.), la partie requérante ne serait pas l'héritière unique d'PERSONNE3.) et la déclaration de succession serait par conséquent erronée.

Or, tant que les « *problèmes de la succession* » ne seraient pas réglés, la partie requérante n'aurait pas qualité à agir et toutes ses demandes seraient pas conséquent irrecevables.

A titre plus subsidiaire, la partie défenderesse expose avoir été accueillie par les époux GLOBUS dès l'âge de deux ans. Par la suite, elle serait partie vivre aux Etats-Unis pendant quelques années. A son retour en 2013, PERSONNE3.) l'aurait, à nouveau, accueillie et hébergée gratuitement à la condition qu'elle l'aide dans les tâches ménagères.

Suite au décès de PERSONNE3.), elle aurait été sommée de quitter les lieux endéans un délai de huit jours ; or, ce délai serait manifestement trop court. Etant donné qu'elle ne disposerait d'aucun revenu, ses recherches en vue d'un relogement n'auraient pas abouti. Elle sollicite un délai du déguerpissement de trois mois.

Elle conteste également la demande au titre de l'indemnité d'occupation et demande à titre subsidiaire de la réduire à de plus justes proportions.

Finalement, elle s'oppose aux demandes adverses au titre des dommages et intérêts pour les frais d'avocat engagés et au titre de l'indemnité de procédure.

A titre reconventionnel, elle sollicite une indemnité de procédure de 1.500.-euros.

PERSONNE1.) conteste toutes les allégations de PERSONNE2.), tant quant à l'existence d'une convention d'occupation précaire, tant quant au lien de parenté avec PERSONNE3.). En tout état de cause, sa demande introduite par voie de citation serait parfaitement valable.

Au cas où l'existence d'une convention d'occupation précaire serait établie *quod non*, celle-ci aurait été révoquée par la mise en demeure du 18 janvier 2023.

En tout état de cause, l'acte de notoriété ferait foi jusqu'à preuve du contraire, tel que retenu par un jugement rendu par la Justice de paix le 13 juillet 2018.

Le montant réclamé au titre de l'indemnité d'occupation correspondrait au prix locatif usuel pour le secteur pour une maison d'habitation construite sur un terrain de 2,75 ares. La maison disposerait, outre le rez-de-chaussée, de deux étages et d'un jardin. Elle s'oppose à tout délai supplémentaire à accorder à la partie défenderesse pour déguerpir, celle-ci aurait disposé d'un délai suffisant pour libérer les lieux.

L'indemnité de procédure serait également justifiée au regard de sa situation financière. Elle serait femme de ménage et disposerait de revenus modestes.

Au jour des plaidoiries, elle demande la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 19.304.- euros au titre des indemnités d'occupation redues pour la période du 19 octobre 2022 au 12 mai 2023, sinon la somme de 10.735.- euros pour la période du 18 janvier 2023 au 12 mai 2023.

PERSONNE2.) réplique en soutenant qu'elle serait au plus tôt redevable d'une indemnité d'occupation à partir du jour de la citation.

2) Appréciation

Quant à la recevabilité de la demande introduite par voie de citation

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour avoir été introduite par la voie d'une citation et non par requête, tel qu'il serait requis en matière de convention d'occupation précaire.

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 (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 (Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

En vertu de l'article 3.3. du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les 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.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation qui n'est pas la suite d'une convention, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

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.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3. précité du Nouveau Code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (2) et (3), alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Les parties s'accordant toutefois en l'espèce pour dire qu'elles n'ont jamais été liées par l'une des conventions précitées. Par conséquent, l'article 20 précité, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique pas, de sorte qu'en l'absence encore d'une autre disposition légale qui prévoirait 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 précitées, la demande doit être introduite par voie de citation.

La demande est partant régulière en la forme et donc recevable.

Quant à la qualité à agir

PERSONNE2.) soulève en outre l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en contestant la qualité à agir au motif que cette dernière ne serait pas l'unique héritière de PERSONNE3.).

Il ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande. L'action en justice s'entend uniquement du pouvoir de saisir un juge pour qu'il se prononce sur l'existence d'un droit méconnu ou contesté.

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui

appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire.

La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète et elle doit aussi être appréciée chez le défendeur (Enc. Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° action, n° 61).

La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué par le demandeur à l'encontre du défendeur n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (Solus et Perrot, Droit Judiciaire Privé T. 1, n° 221).

En ce qui concerne la qualité à agir, il convient de rappeler que toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité à agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. L'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel, 20 mars 2002, n° du rôle 25592).

L'existence effective du droit d'agir dans le chef de PERSONNE1.) n'est partant pas une condition de recevabilité de sa demande, mais uniquement la condition de son bien-fondé, qui s'appréciera dans la suite quant au fond.

Quant au rejet des pièces

Le mandataire de PERSONNE1.) conclut au rejet de la farde de pièce de la partie défenderesse pour lui avoir été communiquée tardivement, soit moins de 24 heures avant l'audience des plaidoiries. Cette communication tardive l'aurait privé de la possibilité d'en prendre inscription et d'en référer à sa mandante afin de pouvoir préparer sa défense.

Suivant l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Suivant l'article 282 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Il est difficile de fixer une durée déterminée au délai « utile » puisque tout dépend au cas par cas du genre d'affaires, du volume et du nombre des pièces

communiquées et de leur nature (PERSONNE7.) : Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n° 541, Editions Bauler).

Le volume et le nombre de pièces ainsi que la nature des pièces influent aussi sur le temps que leur destinataire doit investir pour en prendre utilement connaissance et les instruire (ibidem).

Cette farde de pièces comporte les documents désignés comme étant l'acte de naissance de PERSONNE1.), un certificat d'adoption de PERSONNE8.) et le certificat de résidence de résidence de PERSONNE2.). Même si le nombre de pièces est très limité et qu'elles ne présentent à première vue pas de complexité particulière, il s'avère qu'elles sont déterminantes pour établir les contestations de PERSONNE2.). Compte tenu de l'importance du contenu de ces pièces, il est évident que le mandataire de PERSONNE1.) doit pouvoir en référer à sa mandante et préparer le cas échéant une stratégie de défense.

Dès lors, une communication de ces pièces la veille de l'audience des plaidoiries à 16.15 heures en vue de l'audience du lendemain à 9.00 heures est manifestement tardive et la farde de pièces doit par conséquent être écartée.

Quant au fond

PERSONNE1.) demande à voir constater que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre et demande sa condamnation au déguerpissement.

L'occupation sans droit ni titre, telle qu'invoquée en l'espèce, présuppose la présence d'une occupante sans droit ni titre, c'est-à-dire une personne qui occupe un immeuble sans y avoir droit, ni par le titre de propriété, ni par convention entre parties.

Il n'est pas contesté que PERSONNE2.) habite depuis plusieurs années la maison sise à L-ADRESSE2.), ayant appartenu à PERSONNE3.), qu'elle ne bénéficie pas d'un contrat de bail et qu'elle ne paie pas de loyer.

PERSONNE1.) affirme être l'unique héritière de PERSONNE3.) et verse à l'appui de sa demande l'acte de notoriété accueilli par-devant le notaire Jacques CASTEL le 15 décembre 2022 ainsi que la déclaration de succession du 22 décembre 2022.

Le moyen de PERSONNE2.) selon lequel PERSONNE1.) ne serait pas l'unique héritière de PERSONNE3.) est à écarter à défaut d'avoir été établi. Sur question du Tribunal, sa mandataire a expressément reconnu qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite pour contester l'envergure des droits de PERSONNE1.) sur l'immeuble de feu PERSONNE3.).

Lorsqu'un propriétaire autorise temporairement une personne à loger dans un immeuble lui appartenant, la convention existant entre ces parties est à qualifier

d'occupation précaire. A défaut de précision, l'occupation gratuite doit être considérée comme consentie à durée indéterminée, jusqu'à la révocation du droit par le propriétaire. La précarité étant l'essence même de cette convention, sa résiliation par le propriétaire peut intervenir à tout moment (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 241).

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a occupé depuis des années la maison sise L-ADRESSE2.), avec l'autorisation de PERSONNE3.) et que ce dernier n'a jamais révoqué son accord.

Suite au décès du défunt, la partie requérante a, par courrier de son mandataire du 18 janvier 2023, révoqué l'autorisation accordée précédemment à PERSONNE2.) en la sommant formellement de libérer les lieux endéans la huitaine et en réclamant une indemnité d'occupation de 11.781.- euros.

PERSONNE2.) ne disposant que d'un droit issu d'une occupation précaire et ce droit ayant été révoqué par PERSONNE1.), elle est devenue occupante sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.), depuis le 18 janvier 2023.

Par conséquent, la demande en condamnation de PERSONNE2.) à déguerpir est à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours à compter de la signification du présent jugement est accordé à la partie défenderesse.

PERSONNE1.) demande en outre la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle jusqu'au déguerpissement effectif d'un montant mensuel de 2.825.- euros et de condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 19.304.- euros au titre des indemnités d'occupation rédues pour la période du 19 octobre 2022 au 12 mai 2023, sinon la somme de 10.735.- euros pour la période du 18 janvier 2023 au 12 mai 2023.

PERSONNE2.), occupant les lieux sans droit ni titre depuis le 18 janvier 2023, est en principe redevable d'une indemnité d'occupation à la partie requérante depuis cette date.

Ne pouvant prononcer une condamnation pour des indemnités d'occupation à échoir, le tribunal peut cependant fixer le montant de l'indemnité d'occupation et condamner la partie défenderesse pour les indemnités d'occupation échues au moment des plaidoiries.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

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 ; PERSONNE9.), 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.) verse quelques annonces immobilières d'appartements et de maisons en location dans le secteur mais ne verse aucune pièce permettant de déterminer la valeur locative de la maison. Le tribunal ignore la surface habitable exacte de la maison et l'état des lieux. Cependant, le montant réclamé de 2.825.- euros par mois n'est pas surfait pour une maison d'habitation pourvu d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un jardin au regard de sa localisation. Il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* au montant de 2.825.- euros.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée à hauteur de 10.735.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 18 janvier 2023 au 12 mai 2023.

Quant aux mesures accessoires

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.500.- euros au titre des frais d'avocat exposés pour la présente procédure sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

A défaut pour PERSONNE1.) de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, elle est à débouter de cette demande.

PERSONNE1.) demande en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur la même base légale.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du registre).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) pour la somme de 300.- euros et de débouter PERSONNE2.) de sa demande.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner 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,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) ;

d i t que PERSONNE2.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE2.), depuis le 18 janvier 2023 ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement de PERSONNE2.) ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la signification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

f i x e l'indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle au montant de 2.825.- euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle à partir du 18 janvier 2023 ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la période du 18 janvier 2023 jusqu'au 12 mai 2023, jour des plaidoiries, pour un montant de 10.735.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.735.- (dix mille sept cent trente-cinq) euros ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre des frais d'avocat

et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 300.- (trois cents) euros ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER