

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2309/24  
Dossier no. L-BAIL-396/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
4 JUILLET 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, comparant par Maître Danielle WAGNER, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 16 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 août 2023.

Suite au jugement interlocutoire no 867/24 rendu en date du 6 mars 2023 et après plusieurs remises de l'affaire, elle fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 mai 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

Lors de la prédite audience, Maître François TURK, en remplacement de Maître Danielle WAGNER, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Daniel SCHWARZ, qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SA, 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 remis,

## LE JUGEMENT QUI SUIVIT

### **A. Les rétroactes :**

Par requête déposée en date du 16 juin 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater que le bail conclu par les parties a pris fin au 26 avril 2023 ;
- voir constater et dire que la société SOCIETE1.) est depuis cette date occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir et à défaut de ce faire dans le délai imparti, la voir expulser par la force publique et à voir mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 12.000 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation, soit au dépôt de la requête la somme totale de 24.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon tout autre montant à dire d'experts ainsi que les indemnités d'occupation à échoir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de 5.000 euros pour ses frais et honoraires d'avocat ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 396/23.

La société SOCIETE1.) réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 4.000 euros.

Par jugement interlocutoire inscrit au répertoire sous le numéro 867/24 rendu en date du 6 mars 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre,

- a rejeté l'exception de nullité tirée du libellé obscur,
- s'est déclaré compétent pour connaître de la demande introduite par PERSONNE1.),
- avant tout autre progrès en cause, a invité, PERSONNE1.) à justifier de la recevabilité de sa demande introduite par voie de requête,
- a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance,
- a refixé l'affaire pour continuation des débats,
- a dit que la notification du présent jugement vaut convocation des parties à l'audience.

#### **B. L'argumentaire des parties :**

La partie requérante fait valoir que sa demande a été valablement introduite par voie de requête, dès lors qu'à la base il y a eu un contrat de bail emphytéotique portant sur un immeuble affecté à un usage commercial. Il s'agirait d'un bail comprenant des droits personnels et réels. Subsidiairement, elle estime qu'il y a eu une chaîne de contrats et qu'elle est fondée à tirer des droits du contrat de sous-location ayant lié la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) SA. Quant au fond, elle fait exposer que le 26 avril 1988, elle a conclu avec la société SOCIETE1.) un bail emphytéotique d'une durée de 30 années, ayant pris effet en date du 26 avril 1988 et devant finir le 25 avril 2018, portant sur un immeuble de bureaux sis à L-ADRESSE2.), d'une surface d'environ 334 m<sup>2</sup>, avec garage et emplacements de parking extérieurs, moyennant paiement d'un loyer de 65.000 LUF. Par acte notarié passé en date du 9 mars 1998, les parties auraient prolongé la durée du bail emphytéotique d'une durée de 5 années jusqu'au 26 avril 2023. Le bail emphytéotique

aurait été repris par une autre société, qui aurait sous-loué les lieux loués à la partie défenderesse. Le bail emphytéotique aurait entretemps pris fin. En raison de la fin du bail emphytéotique et du bail de sous-location, la partie défenderesse serait à considérer comme occupante sans droit ni titre. Elle réclame donc une indemnité d'occupation mensuelle de 12.000 euros à partir du mois de mai 2023, délai qu'elle a donné à la partie défenderesse pour quitter les lieux, jusqu'à la libération des lieux. Subsidiairement, elle demande l'institution d'une expertise pour déterminer le montant de l'indemnité d'occupation.

La société SOCIETE1.) fait plaider que l'argumentaire de la partie adverse concernant l'application de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ne doit pas être retenu au motif que le tribunal a d'ores et déjà tranché cette question dans son jugement. Il appartiendrait à la partie requérante de fournir une autre base légale permettant de justifier l'introduction de sa demande par voie de requête, ce qu'elle n'aurait cependant pas fait. Les motifs décisifs du jugement revêtiraient l'autorité de chose décidée, de sorte que l'argumentaire de la partie adverse relatif à l'application de l'article 20 de la loi de 2006 ne serait pas recevable. Elle donne ensuite à considérer que le contrat de bail emphytéotique n'est pas un contrat de bail au sens de la loi de 2006 mais un droit réel immobilier. La partie requérante essaierait maintenant de se baser sur un contrat de bail existant entre deux autres entités changeant ainsi la cause de sa demande, ce qui violerait le principe d'immutabilité du litige. Quant au fond, elle donne à considérer qu'il n'existe plus de relations contractuelles entre parties, dès lors que la société SOCIETE1.) aurait été remplacée dans le bail emphytéotique par la société SOCIETE3.) SA, qui serait devenue SOCIETE4.) SA et ensuite SOCIETE2.) SA, qui aurait repris le bail emphytéotique en 2006, à supposer que ce changement intervenu par acte sous seing privé soit valablement intervenu. La société SOCIETE1.) n'aurait donc plus réglé de loyer depuis 2006 à PERSONNE1.). En vertu d'un contrat de bail oral, elle serait la sous-locataire de la société SOCIETE2.) SA, qui serait la locataire de PERSONNE1.). La société SOCIETE1.) invoque dans ce contexte l'application des dispositions de l'article 1738 du Code civil. Elle donne à considérer qu'elle a toujours réglé un loyer à la société SOCIETE2.) SA tel que cela résulterait des pièces versées en cause. Elle ne saurait dès lors être considérée comme occupante sans droit ni titre. Si PERSONNE1.) avait renouvelé le contrat avec la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE1.) aurait toujours la qualité de sous-locataire et pourrait rester dans les lieux. Plus subsidiairement, la société SOCIETE1.) fait plaider qu'aucun élément du dossier ne permet de fixer l'indemnité d'occupation à 12.000 euros, ce d'autant plus que la surface indiquée dans la requête est contestée. En ordre de dernière subsidiarité, la société SOCIETE1.) sollicite un délai raisonnable pour déguerpir.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'aux termes du dispositif du jugement rendu en date du 6 mars 2023, le tribunal n'a pas déclaré irrecevable sa demande sur base de l'article 20 de la loi modifiée de 2006 et comme il s'agirait d'un moyen soulevé d'office par le tribunal, elle

serait en droit de faire valoir ses développements. Elle conteste ensuite la prétendue violation du principe d'immutabilité du litige.

### **C. L'appréciation du Tribunal :**

#### 1) La recevabilité de la demande

Il y a lieu de rappeler que 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).

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 1er (2) et (3) alinéa 2 de cette loi et conformément à la jurisprudence constante, 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.

L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif.

Tout ce qui ne figure pas formellement dans le dispositif est privé de l'autorité de la chose jugée.

Même si la motivation est le soutien du dispositif, on doit limiter le domaine de l'autorité de la chose jugée à ce qui figure dans le dispositif.

Le jugement interlocutoire ne saurait lier le juge quant à la décision du fond du litige qu'il peut toujours faire dépendre de considérations et de moyens différents de ceux préjugés par ledit jugement.

D'après les termes de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations.

Il convient de rappeler qu'aux termes du dispositif du jugement interlocutoire no 867/24 rendu en date du 6 mars 2023, le tribunal de ce siège après avoir rejeté l'exception de nullité tirée du libellé obscur et après avoir retenu sa compétence pour connaître de la demande introduite par PERSONNE1.), a, avant tout autre progrès en cause, invité PERSONNE1.) à justifier de la recevabilité de sa demande introduite par voie de requête, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance, sans prendre une décision y afférente.

En effet, aux termes de la motivation du susdit jugement, le tribunal s'est limité à constater que la partie requérante n'a pas invoqué l'existence d'une des conventions permettant de justifier l'application de 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, afin de faire respecter le principe du contradictoire, il a, avant tout autre progrès en cause, invité PERSONNE1.) à justifier de la recevabilité de sa demande introduite par voie de requête.

Au vu des considérations en droit qui précèdent, la partie requérante, qui suite audit jugement a fait plaider que le contrat de bail emphytéotique porte sur un immeuble affecté à un usage commercial, ce qui justifierait l'application de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, ne saurait se voir opposer l'autorité de la chose décidée.

Il convient ensuite de relever que le bail emphytéotique constituant une variété spéciale du contrat de louage d'ouvrage confère au preneur (appelé « *emphytéote* »), pendant une longue durée comprise entre 27 ans et 99 ans, un droit réel immobilier de jouissance sur l'immeuble loué, qui l'autorise à hypothéquer ce droit, à le céder et à grever l'immeuble de servitudes pendant la durée de l'emphytéose.

Le législateur a fait de l'emphytéose un droit réel, en raison de la durée du bail emphytéotique, bien que par sa nature l'emphytéose constitue un droit personnel.

L'emphytéote doit payer une redevance au propriétaire.

L'emphytéose peut s'appliquer non seulement à un immeuble rural, mais aussi à un immeuble d'habitation ou à un immeuble à usage industriel ou commercial.

S'il en découle que l'emphytéose constitue un droit réel, elle est cependant à la base un contrat de bail, certes d'un genre spécial, qui peut porter sur des immeubles à usage commercial.

Comme en l'espèce, la partie requérante a avancé que les parties étaient liées à la base par un contrat de bail emphytéotique portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, ce qui est corroboré par les pièces du dossier, bail qui a entretemps pris fin, l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation est applicable conformément aux dispositions de l'article 1er (2) et (3) de cette loi.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) a été valablement introduite par voie de requête.

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

## 2) Le bien-fondé

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il échet de constater qu'il résulte des pièces versées qu'un contrat de bail emphytéotique a été passé par-devant les notaires Maître Joseph KERSCHEN et Maître André SCHWACHTGEN en date du 26 avril 1988 entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) portant sur deux terrains lui appartenant inscrits au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), Section B de ADRESSE4.) au lieu-dit « ADRESSE5.) » sous les numéros NUMERO2.) d'une contenance de 49 ares 85 centiares et NUMERO3.) d'une contenance de 24 ares 90 centiares. Ledit bail a pris effet le 26 avril 1988 pour une durée de trente années jusqu'au 25 avril 2018. Il en ressort encore que la société preneuse va construire à ses frais dans un délai de quatre mois à partir de la date du début du bail sur les terrains loués un complexe commercial destiné à la restauration ou à toute autre branche du commerce qu'il lui plaira d'y installer et que la société preneuse règlera à la bailleuse à partir du premier mois suivant l'achèvement des constructions précitées une redevance mensuelle de 65.000 francs adaptée aux variations de l'indice pondéré des prix à la consommation, moyenne semestrielle.

Par acte notarié no NUMERO4.) passé par-devant le notaire PERSONNE2.) en date du 9 mars 1998, les parties ont allongé la durée du prédit bail emphytéotique d'une durée de cinq années, de sorte que ledit bail emphytéotique prendra fin le 26 avril 2023.

Par acte sous seing privé daté du 21 juin 2006, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) conviennent d'un commun accord que la société SOCIETE3.) SA remplace avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006 la société SOCIETE1.) en tant que preneur et que toutes les autres clauses et conditions du bail restent maintenues dans leur intégralité.

Il ressort encore des pièces versées que la société SOCIETE3.) SA a modifié sa dénomination sociale en SOCIETE4.) SA en 2008 et la société SOCIETE4.) a modifié sa dénomination sociale en SOCIETE2.) SA en 2017.

Il résulte en outre d'un courrier daté du 21 novembre 2022 et d'une mise en demeure datée du 18 décembre 2023 adressée par la société SOCIETE2.) SA à la société SOCIETE1.) qu'en date du 17 janvier 2008, la société SOCIETE1.) a conclu un contrat de bail de sous-location avec la société SOCIETE2.) SA portant sur les locaux administratifs et le parking afférent sis à L-ADRESSE6.), immeuble qui est visé par la demande en déguerpissement introduite par PERSONNE1.). Le susdit bail a pris effet au 17 janvier 2008 pour se terminer de plein droit le 26 avril 2023, fin du contrat de bail principal conclu avec la propriétaire.

La société SOCIETE1.) a soumis à PERSONNE1.) une proposition portant sur la conclusion d'un nouveau contrat de bail prenant effet au 1<sup>er</sup> décembre 2022 pour finir le 30 décembre 2031. Il n'est pas contesté par la société SOCIETE1.) que cette proposition a trait à l'immeuble visé par la demande en déguerpissement introduite par PERSONNE1.).



Compte tenu de ces courriers et compte tenu des négociations entre parties concernant la conclusion d'un nouveau contrat de bail, il ne saurait être retenu qu'il y a eu une tacite reconduction du bail en application de l'article 1738 du Code civil.

Au vu de l'ensemble des constatations qui précèdent, il convient de retenir qu'il n'existe plus de bail emphytéotique entre les parties depuis au moins le 26 avril 2023 et que le contrat de sous-location ayant lié la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) SA a également pris fin à cette date, date qui constitue également la fin du contrat de bail principal conclu par la société SOCIETE2.) SA avec PERSONNE1.).

Comme il est constant en cause que la société SOCIETE1.) occupe actuellement l'immeuble visé par la requête introduite par PERSONNE1.) et comme elle ne rapporte pas la preuve d'un quelconque droit en vertu duquel elle serait autorisée à occuper ledit immeuble depuis le 26 avril 2023, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) est devenue occupante sans droit ni titre de l'immeuble avec garage et emplacements de parking sis à L-ADRESSE2.) depuis cette date. Il convient dès lors de la condamner à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisée à faire expulser la société SOCIETE1.) des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Un propriétaire est toujours en droit de percevoir une indemnité en contrepartie de l'occupation de l'immeuble dont il est privé de jouissance.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause.

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.

En tant qu'occupante des lieux sans droit ni titre depuis le 26 avril 2023, la société SOCIETE1.) est en principe redevable d'une indemnité d'occupation à PERSONNE1.) depuis cette date.

Si le montant de l'indemnité est généralement déterminé en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, il y a lieu de constater qu'il résulte tant du projet relatif à la conclusion d'un contrat de bail ordinaire soumis par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) que de la proposition soumise par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.), propositions qui se rapportent à l'immeuble actuellement en cause, que les surfaces y mentionnées correspondent quasiment à la surface visée par la requête.

Au vu des loyers proposés de part et d'autre et en l'absence d'autres éléments d'appréciation fournis par les parties, le tribunal considère qu'il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 6.000 euros par mois à partir du mois de mai 2023.

Il y a partant lieu de dire fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de la somme réclamée de 24.000 euros et de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 24.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 juin 2023, date du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

S'agissant des frais d'avocat, il échet de constater que PERSONNE1.) ne justifie aucunement avoir déboursé des frais d'avocat à concurrence du montant réclamé, de sorte que sa demande y afférente doit être rejetée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 750 euros.

La société SOCIETE1.) est dès lors condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 750 euros.

La demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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 société SOCIETE1.) succombant au litige est condamnée 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,

revu le jugement interlocutoire numéro 867/24 rendu en date du 6 mars 2023,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable,

la dit partiellement fondée,

dit que la société anonyme SOCIETE1.) SA est occupante sans droit ni titre de l'immeuble avec garage et emplacements de parking sis à L-ADRESSE2.) depuis le 26 avril 2023,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin autorise PERSONNE1.) à faire expulser la société anonyme SOCIETE1.) SA des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité mensuelle d'occupation sans droit ni titre due par la société anonyme SOCIETE1.) SA à partir du 1er mai 2023 à 6.000 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 24.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 juin 2023, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 750 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 750 euros,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en octroi 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 anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement

Anne SIMON

William SOUSA