

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3732/24  
L-CIV-410/24

### Audience publique du 27 novembre 2024

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

- 1 ) **PERSONNE1.)**, et son épouse
- 2 ) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

#### partie demanderesse

comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

- 1 ) **PERSONNE3.)**, et son épouse
- 2 ) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

#### parties défenderesses

les deux comparant en personne

-----

## **Faits**

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ du 1<sup>er</sup> juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître le lundi 22 juillet 2024 à 9.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 novembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Pierre GOERENS, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 fixé,

## **le jugement qui suit:**

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE du 1<sup>er</sup> juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir résilier la convention du 30 novembre 2023 aux torts exclusifs des défenderesses, pour voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), et pour les voir condamner au déguerpissement.

Les requérants demandent en outre de condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement de la somme de 15.000.- EUR, du chef d'indemnités d'occupation, sinon à toute autre somme même supérieure, à arbitrer par le tribunal, avec les intérêts légaux à compter de la présente demande en justice jusqu'à solde, (étant précisé que le paiement sera libératoire à l'encontre des deux parties demanderesses, et ce qu'il soit fait à l'une ou à l'autre.)

Les parties requérantes réclament une indemnité de procédure de 1.500.- EUR, l'exécution provisoire du jugement à intervenir en son intégralité, sinon au moins en ce qui concerne les condamnations pécuniaires non contestées, ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

## **Faits, prétentions et moyens des parties**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties requérantes exposent qu'elle se sont vu adjudger un immeuble sis à L-ADRESSE2.), ayant appartenu à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) suivant procès-verbal d'adjudication sur saisie immobilière du 24 octobre 2024.

Le 30 novembre 2023, PERSONNE1.) aurait signé une convention avec les parties défenderesses afin de permettre à ces derniers de rester temporairement dans l'immeuble en question dans l'attente de trouver un nouveau logement.

Ladite convention prévoirait que les parties défenderesses « *continueront à résider pour une durée de 2 mois ayant débutée le 1<sup>er</sup> novembre 2023 et prenant fin le 31 décembre 2023 dans l'immeuble sis à L-ADRESSE2.)* » et ce « *contre paiement d'une astreinte de 7.500.-EUR payable par virement bancaire payable sur le compte des époux REDING à la date des présentes* ».

Les parties requérantes font encore valoir qu'il a été stipulé que :  
« *la période d'occupation sera prolongée de 4 mois supplémentaires maximum, à condition que les époux PERSONNE5.) versent anticipativement:*

- *la somme de EUR 3.750 (trois mille sept cent cinquante euros) équivalant à l'astreinte pour le mois de janvier 2024, laquelle devra être versée au plus tard le 4 décembre 2023;*
- *la somme de EUR 3.750 (trois mille sept cent cinquante euros) équivalant à l'astreinte pour le mois de février 2024, laquelle devra être versée au plus tard le 11 décembre 2023;*
- *la somme de EUR 7.500 (sept mille cinq cents euros) équivalant à l'astreinte pour les mois de mars et avril 2024, laquelle devra être versée au plus tard le 31 décembre 2023 ;*

*Une astreinte non payée à l'échéance concordée, entrainera l'annulation pure et simple de la présente convention. »*

Les parties défenderesses n'auraient pas respecté l'échéance du 31 décembre 2023, de sorte qu'ils auraient, par courrier recommandé envoyé en date du 22 février 2024, procédé à la résiliation de la convention du 30 novembre 2023, tout en enjoignant en outre aux occupants de libérer les lieux pour le 29 février 2024 au plus tard.

Actuellement, les parties défenderesses qui seraient occupantes sans droit ni titre résideraient toujours dans l'immeuble en question, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Les parties requérantes sollicitent encore une indemnité d'occupation mensuelle de 3.750.- EUR pour les mois de mars à juin 2024 écoulés.

A l'audience du 4 novembre 2024, elles ont augmenté leur demande pour y inclure les mois de juillet à novembre 2024 pour les porter à la somme de 33.750.-EUR.

Il échet de leur en donner acte.

### PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties défenderesses ont déclaré se trouver actuellement dans une situation financière difficile suite à la saisie immobilière et aux déboires financiers qu'ils ont subis.

PERSONNE4.) a versé à titre d'information un acte d'appel contre un jugement en interprétation en matière de saisie immobilière daté du 15 novembre 2023 visant la procédure d'adjudication. Aux termes de cette procédure la défenderesse demande entre autres de « *voir réformer le jugement dont appel et constater que la saisie immobilière opérée par l'huissier ENGEL ne l'a été que sur la moitié du bien immobilier et en tirer les conséquences qui s'imposent quant à l'interprétation du jugement dont objet* ».

PERSONNE3.) pour sa part a estimé pouvoir régler ses dettes envers les parties requérantes en vendant la maison de sa mère qu'il détient en indivision et dont il estime pouvoir réaliser la vente aux alentours du mois de février 2025.

### Appréciation

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

En premier lieu, le tribunal relève que les parties défenderesses ne remettent pas en cause le titre de propriété des requérants, bien que la preuve du paiement du prix et que la signification du procès-verbal d'adjudication aux parties défenderesses ne soient pas versées en cause.

Si le procès-verbal d'adjudication prévoit que « *l'entrée en jouissance des adjudicataires est fixée au jour auquel l'adjudication sera devenue définitive* », il peut être légitimement admis vu l'absence de contestations que celle-ci a eu lieu avant le 1<sup>er</sup> novembre 2023, date depuis laquelle une d'indemnité d'occupation a été réclamée aux parties défenderesses, tel

que cela ressort de la convention signée entre parties le 30 novembre 2023.

En outre, la procédure d'appel versée par PERSONNE4.) ne saurait influencer sur la présente cause, étant donné que la défenderesse n'en a tiré aucune conséquence juridique et qu'il est de principe que les parties sont obligées de respecter la chose jugée par la décision attaquée, aussi longtemps que celle-ci n'a pas été annulée. Le procès doit donc être poursuivi sur la base des décisions rendues, malgré l'aléa qui pèse sur elles (Jacques BORÉ, « La cassation en matière civile », Paris 1988, n° 2990).

Il est constant en cause et non contesté que les parties défenderesses n'ont pas respecté les obligations contenues dans la convention du 30 novembre 2023 mettant celle-ci à néant, de sorte que la demande en résiliation de celle-ci est à déclarer sans objet.

Dès lors, suite à la licitation du 24 octobre 2024, les requérants sont devenus propriétaires de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.). Il s'en suit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2023, date de la signature de la convention d'occupation tel que cela a été retenu dans les développements antérieurs du tribunal. Il y a partant lieu de les condamner à déguerpir les lieux.

Le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation souverain en ce qui concerne l'octroi d'un délai de déguerpissement.

En l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne versent pas la moindre pièce pour étayer qu'ils se sont mis à la recherche d'un autre logement depuis la date de l'adjudication publique de leur maison d'habitation, toutefois le tribunal tient compte du fait qu'ils occupent ledit bien depuis les années 2000. Il y a partant lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

Les parties requérantes sollicitent la somme de 33.750.-EUR à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de mars à novembre 2024.

S'ils ne demandent pas la fixation de l'indemnité d'occupation à 3.750.-EUR, celle-ci se dégage cependant des faits énoncés dans la requête ainsi que du décompte versé en cause qui tend à cette fin.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est 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.

En l'espèce, les parties défenderesses ne contestent pas le montant réclamé et se sont acquittées pour les mois de novembre 2023 à février 2024 de l'indemnité d'occupation mensuelle sollicitée.

Le tribunal fixe dès lors l'indemnité d'occupation mensuelle à ce montant.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer aux requérants la somme de 33.750.-EUR à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de mars à novembre 2024 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 1<sup>er</sup> juillet 2024 sur la somme de 15.000.- EUR et à partir du 4 novembre 2024 sur la somme de 18.750.-EUR, le tout jusqu'à solde.

Les dettes nées du contrat de bail concernant le domicile conjugal tombent, en tant que dette ayant pour objet l'entretien du ménage, dans le domaine de la solidarité légale édictée par l'article 220 du Code civil.

Ce même raisonnement s'applique nécessairement pour les indemnités d'occupation du bien servant à titre de domicile. Il y a partant lieu de condamner les parties défenderesses solidairement à payer cette somme aux requérants.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure des requérantes est à déclarer fondée pour le montant de 300.- EUR.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement des indemnités d'occupation alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

Finalement, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant succombé à l'instance, ils doivent en supporter les frais et dépens.

**Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**constate** que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement ;

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

**déclare** la demande de paiement à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour les mois de mars à novembre 2024 fondée pour la somme totale de 33.750.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 1<sup>er</sup> juillet 2024 sur la somme de 15.000.-EUR et à partir du 4 novembre 2024 sur la somme de 18.750.- EUR, le tout jusqu'à solde.

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme totale 33.750.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 1<sup>er</sup> juillet 2024 sur la somme de 15.000.- EUR et à partir du 4 novembre 2024 sur la somme de 18.750.- EUR, le tout jusqu'à solde.

**dit** fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 300.-EUR ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 300.-EUR à titre d'indemnité de procédure ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière