

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 261/25  
L-CIV-340/24

**Audience publique du 22 janvier 2025**

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

dans la cause

e n t r e

1 ) **PERSONNE1.)**, et

2 ) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

**parties demanderesses**

représentés par l'étude LE VAILLANT LEGAL, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-5810 HESPERANGE, 41a, rue de Bettembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240049, représentée pour les besoins de la présente affaire par Maître Emily LE VAILLANT, avocate à la Cour, demeurant à Hesperange

comparant à l'audience par Maître Emily LE VAILLANT, avocate à la Cour, demeurant à Hesperange

e t

1 ) **PERSONNE3.)**, et

2 ) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**parties défenderesses**

représentés par la société INTERDROIT SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-4210 ESCH-SUR-ALZETTE, 40, rue de la Libération, inscrite au Registre de Commerce et des Société de Luxembourg sous le numéro B217690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

comparant à l'audience par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

-----

**Faits**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES du 28 mai 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître le jeudi, 20 juin 2024 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, la société INTERDROIT SARL se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 octobre 2024, puis refixée au 18 novembre 2024 et ensuite au 16 décembre 2024.

À l'audience du 16 décembre 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Emily LE VAILLANT, en représentation de la société LE VAILLANT LEGAL SARL, et Maître Dogan DEMIRCAN, en représentation de la société INTERDROIT SARL, 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 suppléant Kelly Ferreira SIMOES du 28 mai 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- s'entendre dire qu'ils sont occupants sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023 ;
- s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement, le tout sous astreinte de 500.- EUR par jour de retard, payable à partir de la quinzaine après la notification du jugement à intervenir et jusqu'à l'achèvement des opérations de déguerpissement ;
- s'entendre condamner à payer aux requérants la somme de 3.412.- EUR par mois d'occupation à titre d'indemnité d'occupation à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023 jusqu'au jugement à intervenir, sinon jusqu'à l'audience des plaidoiries, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à payer aux requérants la somme de 292,21.- EUR à titre des frais d'huissier ;
- s'entendre condamner à payer aux requérants la somme de 1.000.- EUR à titre de dommage moral avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Les parties requérantes sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elles demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

#### Faits, moyens et prétentions des parties

Les parties requérantes exposent qu'elles sont les propriétaires d'un appartement sis à L-ADRESSE2.), qu'elles auraient mis en vente au courant du mois d'avril 2023, tout en précisant que le logement était inoccupé à l'époque.

Toutefois depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023, l'appartement en question serait illégalement occupé par les parties défenderesses qui l'utiliseraient comme logement d'habitation sans disposer d'aucun droit ni titre.

PERSONNE3.) aurait d'ailleurs confirmé ne jamais avoir signé de contrat de location avec les requérants, tout comme il n'y aurait jamais eu d'accord verbal avec eux à ce sujet.

Les requérants expliquent qu'un négociateur immobilier indépendant qui aurait eu un lien contractuel avec l'agence immobilière mandatée pour la vente de leur bien aurait utilisé de faux documents afin de faire croire que

les parties défenderesses seraient intéressées à acquérir l'appartement en question.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient ainsi obtenu accès à l'appartement en question en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023 qu'ils auraient ensuite occupés jusqu'à ce jour.

En réalité, les parties défenderesses n'auraient jamais eu l'intention d'acquérir l'immeuble ni de le louer. Ils auraient pensé pouvoir y séjourner en attendant de pouvoir emménager dans un autre logement pour lequel ils auraient signé un contrat de bail avec le négociateur immobilier en question. Une plainte pénale aurait en outre été déposée à l'encontre de ce dernier.

Malgré la connaissance par la suite du fait qu'ils occuperaient ledit bien sans droit ni titre, les parties défenderesses refuseraient de quitter les lieux et rejetteraient les propositions de relocation leur soumises par l'agence immobilière qui avait été chargée de la vente du bien.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent qu'en raison de ce fait, ils n'ont pas pu vendre leur maison et s'appauvriraient, étant donné qu'ils n'ont également pas la jouissance des lieux leur appartenant tandis que les parties défenderesses en profiteraient gratuitement.

A cela s'ajouterait qu'ils doivent supporter les charges pour ledit bien occupé illégalement.

En droit, ils sollicitent le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de huitaine. Afin d'obtenir l'exécution des parties défenderesses, il conviendrait d'assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte de 500.- EUR par jour eu égard de la mauvaise foi des parties défenderesses.

Elles seraient également à condamner à payer aux requérants une indemnité d'occupation à hauteur de 3.412.- EUR par mois qui se calculerait comme suit :  $819.000 * 5\% / 12 = 3.412,50.-$  EUR.

Les requérants précisent que la moyenne des mensualités des loyers dans ce secteur s'élèverait à environ 2.000.-EUR ainsi qu'à 350.- EUR pour les avances sur charges.

Finalement, les requérants sollicitent encore la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 1.000.- EUR au titre du préjudice moral subi. Ils expliquent avoir été particulièrement angoissés par la situation et notamment par l'impossibilité de vendre le bien en question et l'impossibilité d'accéder à leur bien au point de devenir insomniaques.

### PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties défenderesses font valoir qu'elles seraient autant les victimes dans cette affaire que les parties requérantes dudit agent immobilier dénommée PERSONNE5.) à l'encontre de laquelle elles auraient également déposé plainte au pénal. Elles expliquent avoir initialement signé un contrat de bail avec un dénommé PERSONNE6.) par l'intermédiaire dudit négociateur immobilier, mais qu'en fin de compte ce dernier aurait prétexté que l'appartement se trouverait encore en travaux et qu'elles pourraient, dans l'attente de l'achèvement de celui-ci, occuper celui des parties requérantes. Toutefois, tout aurait été basé sur des mensonges et le négociateur immobilier aurait empoché leur argent sans qu'elles ne puissent jamais emménager dans les lieux escomptés.

Quant à la recevabilité de la requête, les parties défenderesses se sont rapportées à prudence de justice et ont sollicité le rejet de la demande en déguerpissement. A titre subsidiaire, elles ont sollicité un délai de déguerpissement de 3 mois.

L'indemnité pour préjudice moral serait également à rejeter, étant donné qu'ils n'auraient commis aucune faute en l'espèce.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, elles font valoir que celle-ci est beaucoup trop élevée et que la valeur locative du bien n'est pas connue. A cela s'ajouterait que la loi du 23 juillet 2024 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation aurait fixé le maximum du montant du loyer annuel pouvant être réclamé par le bailleur à 3,5% du capital investi, de sorte que le calcul avancé par les requérants serait à rejeter.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent le bien-fondé de l'indemnité de procédure réclamée par les requérants, étant donné que l'iniquité ne serait pas donnée en l'espèce.

### **Appréciation**

#### Quant à la recevabilité de la demande

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 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.

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°25013 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, 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.

La jurisprudence récente retient que 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 (TAL, 3ème, 17 janvier 2023, n°TAL-2022-05449 du rôle).

Il est constant en cause qu'aucun contrat de bail écrit ne lie les parties au litige entre elles et celles-ci s'accordent encore pour dire qu'aucun bail verbal n'a existé.

Le litige a dès lors été valablement introduit par voie de citation laquelle est recevable.

Le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre est compétent *ratione materiae* pour connaître du présent litige.

### Quant au fond

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.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sont pas propriétaires de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), et qu'il n'existe aucune convention de bail écrite ou verbale entre parties concernant ce bien.

Il n'est également pas contesté en l'espèce que les parties défenderesses occupent ledit bien depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Les parties défenderesses sont dès lors à déclarer occupants sans droit ni titre à partir de cette date et les requérants peuvent solliciter leur déguerpissement sauf à leur accorder un délai de 2 mois au vu des circonstances particulières de l'espèce.

L'astreinte est par essence un moyen de contrainte destiné à vaincre la mauvaise volonté de la partie qui succombe à exécuter les obligations mises à sa charge.

Le tribunal constate que les propositions de relocation soumises aux parties défenderesses comportent des loyers avoisinants près du double de celui de 1.500.- EUR qu'ils pensaient devoir payer suivant le contrat de bail, argué de faux, passé avec la dénommée PERSONNE5.).

Dès lors, il ne saurait à ce stade, être question de mauvaise foi dans leur chef, et il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le déguerpissement d'une astreinte de 500.- EUR par jour de retard.

L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (Jurisclasseur Civil art. 1708 à 1782 fasc. 295, n°25). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (La Haye et Vankerckhove, *Novelles, droit civil - Le louage des choses*, nos 362 et 407).

Le montant de l'indemnité d'occupation ne doit pas nécessairement être calqué sur le loyer stipulé, mais le juge peut le fixer souverainement en tenant compte de l'ensemble des éléments de la cause (voir en ce sens TAL 12 juillet 2016 n°175.225 du rôle).

Les parties sont en désaccord en ce qui concerne le montant de l'indemnité d'occupation qui n'est toutefois pas contesté en son principe. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment qu'il devrait être tenu compte du prix de vente de l'appartement pour en déduire sa valeur locative et citent à ce titre un jugement n°498/24 rendu par la justice de paix ayant retenu ce mode de calcul.

Toutefois, le tribunal constate qu'en l'espèce, et contrairement à la jurisprudence invoquée, la vente du bien escompté ne s'est pas réalisée.

S'y ajoute qu'il ressort d'un extrait du site de vente en ligne immobilier SOCIETE1.).LU que le prix de vente a été rabaisé à 745.000.- EUR.

Il en découle que le prix de vente hypothétique avancé par les parties requérantes n'est point fiable et ne saurait être retenu afin de calculer l'indemnité d'occupation en l'espèce.

En l'absence d'autres éléments fournis par les requérants, mais en tenant compte de la superficie de 96m<sup>2</sup> et du fait que l'appartement se situe dans le centre du pays, le tribunal fixe l'indemnité d'occupation à 1.800.- EUR par mois.

Il y a partant lieu de condamner les parties défenderesses à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de (16x1.800) = 28.800.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 28 mai 2024 sur la somme de (9x1.800 =) 16.200.- EUR, et à partir du 16 décembre 2024 sur la somme de (7x1.800 =) 12.600.-EUR, chaque fois jusqu'à solde.

En ce qui concerne la somme de 1.000.- EUR réclamé à titre de dommage moral, les parties demanderesses motivent leur demande par les tracasseries endurées par le refus de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de quitter leur maison et d'accepter toute proposition de relogement, tout comme l'impossibilité de récupérer leurs affaires.

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et notamment le fait de ne plus avoir accès aux biens contenus dans ledit appartement, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dommage moral à concurrence de 500.- EUR, le tout assorti des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 16 décembre 2024, jusqu'à solde.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par les requérants, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des parties demanderesses l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500.- EUR.

Si l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit à la faculté accordée au juge par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**dit** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) introduite par citation recevable,

se **déclare** compétent *ratione materiae*,

**déclare** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) occupants sans droit ni titre du logement sis à sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023,

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.800.- EUR,

**déclare** fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité d'occupation à hauteur de 28.800.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 28 mai 2024 sur la somme de (9x1.800 =) 16.200.- EUR, et à partir du 16 décembre 2024 sur la somme de (7x1.800 =) 12.600.-EUR, chaque fois jusqu'à solde,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 28.800.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 16 décembre 2024, jusqu'à solde ;

**déclare** fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dommage moral à hauteur de 500.-EUR,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 16 décembre 2024, jusqu'à solde,

**déclare** 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 500.- EUR,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500.- EUR,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**laisse** les frais de la présente instance à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté 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