Texte pseudonymisé

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

Rép. n°1700/25
du 20/05/2025
L-CIV-40/25

Audience publique du vingt mai deux mille vingt-cinq

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 à l'audience par Maître Marta DOBEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

Par exploit du 13 janvier 2025 de l'huissier de Justice suppléant Luana COGONI, en remplacent de l'huissier de Justice Véronique REYTER de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 6 février 2025 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation pré mentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 18 mars 2025 à 9 heures salle JP.0.15, lors de laquelle Maître Marta DOBEK, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et PERSONNE2.) 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 :

Faits constants et indications de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contracté mariage en date du 14 mai 1999. Le domicile conjugal du couple se trouvait à L-ADRESSE2.).

Par acte vente du 15 janvier 2020, PERSONNE2.) a vendu sa moitié indivise en pleine propriété du domicile conjugal à PERSONNE1.).

Le 3 mars 2021, PERSONNE1.) a introduit une demande en divorce et PERSONNE2.) a été autorisé, par ordonnance rendue le 26 janvier 2022, à résider au domicile conjugal durant la procédure de divorce.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, du 13 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir dire que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) et pour voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux endéans un délai de 8 jours.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 162.000 euros au titre d'indemnités d'occupation redue pour les mois de février 2022 à janvier 2025 inclus, outre les intérêts.

PERSONNE1.) demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire, à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 euros et à voir condamner PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-40/25.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle serait propriétaire de la maison sis à L-ADRESSE2.) pour en avoir acquis la pleine propriété suivant acte de vente du 15 janvier 2020.

Elle expose encore que le jugement prononçant le divorce entre parties aurait acquis force de chose jugée en date du 23 mars 2022 et que le divorce aurait été transcrite en date du 17 mars 2022. Par conséquent, l'ordonnance autorisant PERSONNE2.) a occupé les lieux sis à L-ADRESSE2.) ne serait plus applicable.

Elle soutient enfin que l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) constituerait un bien propre dans son chef, de sorte que PERSONNE2.) serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre.

A l'audience des plaidoiries du 18 mars 2025, PERSONNE1.) a indiqué que la citation comportait une erreur matérielle en ce que l'indemnité d'occupation serait due à partir du mois

d’avril 2022. Elle demande à voir fixer le montant de cette indemnité à la somme de 4.500 euros par mois.

Elle a encore augmenté sa demande à concurrence des indemnités redues pour les mois de février et mars 2025.

PERSONNE2.) a demandé à voir surseoir à statuer au motif qu’il aurait introduit une action en rescision pour cause de lésion de la vente intervenue le 15 janvier 2020. Il explique que dans le cadre de cette procédure, le tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg aurait ordonné, suivant jugement n°2024TALCH17/00216 rendu le 30 octobre 2024, une expertise afin d’évaluer la valeur du bien sis à L-ADRESSE2.), de sorte que sa demande aurait de bonne chance d’aboutir favorablement.

Il demande par conséquent à ne pas faire droit à la demande adverse, sinon à tout le moins d’attendre l’issue de la procédure pendante devant le tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg.

PERSONNE1.) de répliquer qu’elle serait l’unique propriétaire du bien litigieux, de sorte qu’elle maintiendrait l’ensemble de ses demandes.

Appréciation

1. **La compétence du tribunal**

L’article 3, 3° du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix est compétent pour connaître tant des « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l’existence et à l’exécution des baux d’immeubles » 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 ».

En vertu de cette disposition, le juge de paix, siégeant en matière d’occupation sans droit ni titre, est compétent pour connaître de la demande.

2. **La recevabilité de la demande**

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n’étant pas contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

3. **Le bien-fondé de la demande**

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d’analyser en premier lieu la demande de PERSONNE2.) tendant à voir ordonner un sursis à statuer.

La surséance à statuer est le procédé qui consiste pour une juridiction à ne pas prendre une décision sur le litige dont elle est saisie en attendant l’intervention d’un événement futur, en principe certain dans sa survenance, mais plus ou moins éloigné dans le temps (Th. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, n° 954).

La surséance ne doit être prononcée que dans des situations clairement justifiées et justifiables sur base d'éléments d'appréciation concrets (Th. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, n° 973).

Généralement, le sursis à statuer est prononcé en considération d'une bonne administration de la justice, notamment lorsqu'une décision à rendre dans le cadre d'une autre instance pendante est de nature à influer sur la solution de la contestation. Le juge saisi de cette contestation préfère suspendre l'instance en attendant la décision à intervenir.

L'appréciation de l'opportunité de surseoir à statuer sur la validité de la saisie-arrêt/cession relève du pouvoir souverain du juge du fond (Répertoire Dalloz de Procédure civile et commerciale, verbo Saisie-arrêt, no 143).

Dans les hypothèses de sursis à statuer facultatif, comme en l'espèce, le juge dispose du pouvoir d'apprécier les conditions et l'opportunité de son prononcé.

En l'espèce, il est constant en cause qu'une demande en rescision pour cause de lésion de la vente de la part indivise en pleine propriété du domicile conjugal par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) est actuellement pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, et qu'une expertise a été ordonnée dans le cadre de cette instance.

L'issue de cette instance est de nature à influer sur la solution du présent litige alors qu'elle tend à déterminer si PERSONNE1.) est bien l'unique propriétaire du bien sis à L-ADRESSE2.) ou bien s'il y a lieu à annulation de la vente du 15 janvier 2020, de sorte que PERSONNE2.) serait encore propriétaire d'une moitié indivise dudit bien.

Il y a dès lors lieu de surseoir à statuer sur le sort de la demande tendant à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre et la condamnation aux paiements d'indemnité d'occupation en attendant l'issue de l'instance pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Il y a encore lieu de réserver le surplus.

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,

reçoit la demande en la forme;

avant tout autre progrès en cause,

sursoit à statuer sur la demande tendant à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre et la condamnation au paiement d'indemnité d'occupation dans l'attente de l'issue de la procédure pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg (n°TAL-2022-06018 du rôle),

fixe l'affaire au rôle général,

réserve les frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier