Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1209/26
L-CIV-153/25
L-CIV-708/25

Audience publique du 19 mars 2026

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

-I-

l' établissement public **SOCIETE1.),** constitié en personne juridique par la loi du 25 février 1979 telle que modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », établie à **L-ADRESSE1.),** inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représenté par la Présidente de son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvetion,

comparaissant par PERSONNE1.), représentant le SOCIETE1.) en vertu d'une procuration,

et

1) **PERSONNE2.),** ayant demeuré à **L-ADRESSE2.),** demeurant actuellement à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse par reconvention,

2) **PERSONNE3.),** ayant demeuré à **L-ADRESSE2.),** demeurant actuellement à **D-ADRESSE4.)**

partie défenderesse,

sub 1) comparant par Maître Emilie SCHEIDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 2) n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 5 mars 2026

-II-

l' établissement public **SOCIETE1.),** constitié en personne juridique par la loi du 25 février 1979 telle que modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », établie à **L-ADRESSE1.),** inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représenté par la Présidente de son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie demanderesse,

comparaissant par PERSONNE1.), représentant le SOCIETE1.) en vertu d'une procuration,

et

PERSONNE3.), ayant demeuré à **L-ADRESSE2.),** demeurant actuellement à **D-ADRESSE4.)**

partie défenderesse,

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 5 mars 2026.

Faits

L-CIV-153/25

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 24 avril 2025 (1373/25) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, l'affaire avait été refixée 26 juin 2025, puis refixée au 9 octobre 2025, puis refixée ensemble avec l'affaire connexe L-CIV-708/25 au 8 janvier 2026.

L-CIV-708/25

Par exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER de Esch-sur-Alzette, du 13 novembre 2025, l'établissement public SOCIETE1.) fit donner recitation à PERSONNE3.) à comparaître le 8 janvier 2026 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière civile, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à l'audience publique du 8 janvier 2026, l'affaire fut refixée ensemble avec l'affaire connexe L-CIV-153/25 au 5 mars 2026.

À la prédite audience la partie défenderesse, PERSONNE3.), ne comparut ni en personne, ni par mandataire. La représentante préqualifiée de la partie demanderesse et le mandataire préqualifié de la partie défenderesse, PERSONNE2.), firent retenir l'affaire et furent ensuite entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 19 mars 2026, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Revu le jugement n° 1373/25 rendu le 24 avril 2025.

Il échoit de rappeler que sur initiative de l'établissement public SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été, suivant un jugement rendu le 13 novembre 2024 par le Tribunal de Paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, déclarés occupants sans droit ni titre et condamnés à déguerpir des lieux dans le mois à compter de la notification du jugement, avec condamnation au paiement d'arriérés à hauteur de 25.873,92 euros avec les intérêts légaux à partir du 24 septembre 2024 sur 22.302,42 euros et à partir du 23 octobre 2024 sur 3.571,50 euros, chaque fois jusqu'à solde, outre aux frais et dépens de l'instance.

Le jugement sous rubrique a constaté que la citation adressée à PERSONNE2.) a été redirigée vers l'association SOCIETE2.), active dans le secteur de l'encadrement des personnes se trouvant sous une mesure de protection, ordonné la rupture du délibéré aux fins de permettre à l'établissement public SOCIETE1.) de fournir des informations complémentaires sur la situation de l'intéressé et notamment s'il peut se présenter lui-même ou non.

À l'audience du 26 juin 2025 à laquelle l'affaire avait été refixée, Maître Emilie SCHEIDT, avocat à la Cour, s'est constituée pour PERSONNE2.), tandis que PERSONNE3.) a toujours été défaillante.

Au vu de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, il a été indiqué à la demanderesse de procéder à la recitation de PERSONNE3.).

Sur ce, le dossier a subi trois refixations, au 9 octobre 2025 puis au 8 janvier 2026 et finalement au 5 mars 2026. Lors de cette dernière audience, il a été constaté que la recitation avait été faite correctement et qu'il échoit de statuer contre PERSONNE3.) contradictoirement, conformément à l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

Force est toutefois de relever que l'établissement public SOCIETE1.) n'a pas pu avancer de plus amples informations sur la situation de PERSONNE2.).

Par contre, Maître Emilie SCHEIDT, mandataire de l'intéressé, a versé l'ordonnance n° 46/25 rendue par le Tribunal de la Jeunesse et des Tutelles de Luxembourg en date du 9 janvier 2025 que PERSONNE2.) a été mis sous sauvegarde de justice et l'association sans but lucratif SOCIETE2.) a été nommée mandataire spécial à l'effet d'assurer la gestion courante du patrimoine mobilier et immobilier de l'intéressé, l'ordonnance étant pourvue de l'exécution provisoire.

L'avocat en déduit que son mandant n'aurait pas été correctement cité pour la présente audience, alors qu'il aurait fallu qu'il soit assisté par son mandataire spécial et conclut à l'irrecevabilité de la procédure.

Maître Emilie SCHEIDT développa ensuite plusieurs éléments pour justifier du non-fondé de la demande en saisie, notamment l'absence de preuve d'une notification régulière alors que la décision servant de base à la présente action ne serait pas exécutoire par provision, l'absence d'une clause de solidarité entre parties et partant le dépassement du solde effectivement dû dans l'action en saisie-arrêt par rapport à son client, l'absence de décompte suffisamment précis et actualisé.

La totalité du décompte ne serait pas à mettre à charge de son mandant alors qu'il résulterait d'un certificat de résidence élargi qu'il aurait été déclaré à ADRESSE5.) dès le 30 juin 2025 et auprès de sa mère, suivant attestation testimoniale, à partir du 2 octobre 2025.

Il faudrait par ailleurs imputer intégralement les frais d'huissier relatifs à la traduction en allemand et à la recitation à PERSONNE3.), non à PERSONNE2.).

Enfin, certains frais mis en compte par l'huissier seraient postérieurs au 2 octobre 2025 et partant inopposable à son mandant.

Les frais d'avocat seraient en tout état de cause contestés tant en leur principe qu'en leur quantum alors qu'ils ne seraient pas visés par la condamnation servant de base à la présente instance.

L'établissement public SOCIETE1.) serait à condamner à tous les frais et dépens de l'instance et PERSONNE2.) entendrait présenter une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le mandataire de l'établissement public SOCIETE1.) contesta le moyen d'irrecevabilité pour défaut de convocation du mandataire spécial de PERSONNE2.) alors que la mise sous sauvegarde de justice serait intervenue postérieurement à la décision de condamnation. L'action aurait été correctement introduite.

La circonstance que PERSONNE2.) eut quitté l'appartement avant les mesures d'expulsion n'aurait pas été communiquée à l'établissement public SOCIETE1.) qui serait dès lors en droit de présumer qu'il fût encore dans les lieux. Tant que les clés de l'immeuble n'auraient pas été remis, les occupants auraient été présumés y résider encore tous les deux. La procédure d'expulsion leur serait donc imputable à tous les deux.

Par ailleurs, une clause de solidarité aurait été incluse dans le contrat de mise à disposition. Sur question du Tribunal, la partie demanderesse répliqua que le jugement ne retiendrait pas de solidarité, mais qu'elle se trouverait néanmoins dans le contrat pour en déduire que l'action en saisie arrêt serait parfaitement justifiée à l'encontre des deux parties solidairement.

Quant au décompte de l'huissier, il aurait pris en considération les intérêts tels qu'ils résultent du jugement. Les divers frais seraient relatifs à l'expulsion des occupants.

Le représentant de l'établissement public SOCIETE1.) estima toutefois que les frais de la recitation et de la traduction devraient rester à la seule charge de PERSONNE3.), conformément à la demande de l'avocat adverse.

Pour le surplus, les conclusions seraient maintenues.

Le Tribunal entend, avant tout autre progrès en cause, analyser la recevabilité de la demande eu égard à l'ordonnance de mise sous sauvegarde de justice de PERSONNE2.), antérieurement à l'engagement de la procédure de saisie-arrêt.

Il résulte de l'article 491-2 du Code civil que « *le majeur placé sous sauvegarde de justice conserve l'exercice de ses droits* ».

L'ordonnance préqualifiée précise notamment que le mandataire spécial, à savoir l'association sans but lucratif SOCIETE2.), est désigné « *à l'effet d'assurer la gestion courante du patrimoine mobilier et immobilier de ce dernier [PERSONNE2.)] et notamment le règlement de ses factures* ».

Il s'ensuit que la sauvegarde de justice est prononcée à l'encontre de PERSONNE2.) aux fins de protéger ses intérêts dans la gestion de ses finances et n'a pas d'effet sur l'exercice de ses droits, notamment de se présenter lui-même par devant une juridiction.

En conséquence, le moyen d'irrecevabilité trouvant son fondement dans l'absence de convocation du mandataire spécial est à rejeter comme non-fondé.

Il est ensuite fait état de ce que la décision sur laquelle se trouve fondée l'actuelle saisie-arrêt n'a pas acquis force de chose jugée faute de preuve d'une notification régulière.

Pour qu'une décision puisse être exécutée, il faut qu'elle soit notifiée voire signifiée à la partie contre laquelle on entend l'exécuter.

Or, aucune pièce fournie ne permet d'établir que la décision servant de base à l'exécution forcée ait été régulièrement signifiée aux parties visées. Il ne résulte en effet aucunement des frais d'huissier qu'une signification ait été réalisée à cette fin.

De même faut-il relever que la condamnation n'a pas été faite solidairement, alors qu'elle n'a pas été demandée par l'établissement public SOCIETE1.) dans sa requête introductive d'instance.

Il appartient par conséquent à la partie demanderesse d'adapter son décompte par rapport à une condamnation qui n'est pas solidaire avec prise en considération des frais s'imputant à chacune des parties.

Avant tout autre progrès en cause, le Tribunal prononce la rupture du délibéré, refixe l'affaire à l'audience plus amplement indiquée au dispositif du présent jugement avec l'obligation donnée au demandeur, l'établissement public SOCIETE1.), de verser les significations respectives du jugement aux parties défenderesses et de soumettre un décompte adapté à la condamnation telle qu'elle résulte du jugement n° 3514/24 L-BAIL-685/24 du 13 novembre 2024 en tenant compte des frais s'imputant à chacune des deux parties.

Les autres demandes sont réservées.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

revu le jugement n° 1373/25 du 24 avril 2025,

donne acte à PERSONNE2.) qu'il se trouve sous sauvegarde de justice suivant ordonnance n° 46/25 rendue par le juge des tutelles auprès du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 9 janvier 2025,

dit la citation à l'encontre de PERSONNE2.) régulièrement faite eu égard à l'article 491-2 du Code civil,

dit non-fondée le moyen d'irrecevabilité de la demande à son encontre et en déboute,

déclare la demande en saisie-arrêt recevable en la pure forme,

avant tout autre progrès en cause, ordonne la rupture du délibéré et refixe l'affaire à l'audience du jeudi, 30 avril 2026, 15.00 heures, salle JP 1.19 aux fins de permettre à l'établissement public SOCIETE1.)

- de verser les actes de signification de la décision n° 3514/24 L-BAIL-685/24 du 13 novembre 2024 à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) et
- de soumettre un décompte adapté à la condamnation telle qu'elle résulte dudit jugement en tenant compte des frais s'imputant à chacune des parties,

réserve les autres demandes.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de paix directeur, assistée de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF **Natascha CASULLI**