

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3883/24
du 09.12.2024

Dossiers n^{os} L-BAIL-349/24 et L-CIV-357/24

Audience publique du neuf décembre deux mille vingt-quatre

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 entre

I) (dossier n° L-BAIL-349/24)

PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.),

domiciliée à L-ADRESSE1.), résidant de fait à F-ADRESSE2.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

et

1) PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse

2) PERSONNE4.),

demeurant à D-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Britanie BERTRAND, avocat, en remplacement de Maître Deidre DU BOIS, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg.

II) (dossier n° L-CIV-357/24)

PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.),

domiciliée à L-ADRESSE1.), résidant de fait à F-ADRESSE2.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

et

1) PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse

2) PERSONNE4.),

demeurant à D-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Britanie BERTRAND, avocat, en remplacement de Maître Deidre DU BOIS, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg.

Faits

I)

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 7 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-BAIL-349/24 et appelée à l'audience publique du lundi, 17 juin 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

II)

Par exploit du 22 mai 2024 de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) a fait donner citation à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 27 juin 2024 à 15 heures, salle JP 1.19, pour y entendre

statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-CIV-357/24.

Après deux remises pour chacun des deux rôles, les affaires numéros L-BAIL-349/24 et L-CIV-357/24 furent utilement retenues à l'audience publique du lundi, 11 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La requérante, PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), comparut par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, tandis que les défendeurs, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), comparurent par Maître Britanie BERTRAND, avocat, en remplacement de Maître Deidre DU BOIS, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Antécédents de procédure et faits

Par jugement rendu le 20 décembre 2023 (rép. n° 3349/23, rôles n°s L-BAIL-432/23 et L-CIV-646/23) entre PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), partie demanderesse, et PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), parties défenderesses, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, s'est déclaré incompétent matériellement pour connaître du litige aux fins de voir dire que les défendeurs sont occupants sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Pour justifier l'incompétence *ratione materiae*, ledit jugement, après avoir qualifié les relations entre parties de contrat de prêt à usage à titre gratuit, a retenu en ces termes :

« Quand la chose prêtée est d'un usage permanent, sans qu'aucun terme naturel soit prévisible, comme le prêt d'un appartement pour le logement d'une famille, le contrat ne saurait être perpétuel (cf. JCL, Art. 1888 à 1891 no 27).

Dans une telle hypothèse, par application du droit commun des contrats à durée indéterminée, il est admis que le prêteur peut résilier le contrat de prêt à usage à tout moment moyennant un délai de préavis raisonnable (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 28).

Or, il faut que la convention antérieure soit venue à terme, respectivement qu'elle ait été révoquée avant l'introduction de la demande en justice pour que le tribunal siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre soit compétent pour connaître de la demande en déguerpissement.

Il ne résulte d'aucune pièce du dossier, et il n'est même pas soutenu par la requérante, qu'avant l'introduction de la requête du 30 juin 2023, elle ait dénoncé le prêt à usage,

de sorte que cette dénonciation n'est intervenue que par l'effet de cette requête, indépendamment de la question de la recevabilité de celle-ci.

Or, aux termes de cette même requête du 30 juin 2023, la requérante a octroyé aux défendeurs un délai de déguerpissement, soit un préavis de résiliation du contrat de prêt à usage, de deux semaines à partir du jugement à intervenir.

Comme il n'y a toutefois pas encore eu de jugement, le délai de préavis n'est pas encore révolu et les parties sont, dès lors, à l'heure actuelle, toujours liées par le contrat de prêt à usage.

Il s'ensuit également qu'au moment de l'introduction de la citation du 3 novembre 2023 et indépendamment de la question de la recevabilité de celle-ci, les parties étaient toujours liées par un contrat de prêt à usage.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que le tribunal de paix saisi, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est incompétent ratione materiae pour connaître du litige. »

Ledit jugement a acquis force de chose jugée, le prédit jugement ayant été notifié aux parties défenderesses le 22 décembre 2023.

Par courrier recommandé du 6 février 2024, PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), a résilié toute convention pouvant exister entre elle et les défendeurs et portant sur l'occupation de ladite maison avec un délai de préavis expirant le 30 avril 2024.

Procédures actuelles

Par requête déposée le 7 mai 2024 au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), a fait comparaître PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) devant le tribunal de céans, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 15 jours à partir du jugement à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses à lui payer, solidairement, sinon *in solidum*, une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros et ce rétroactivement à partir du 1^{er} mai 2024 ;
- voir réserver à la partie demanderesse le droit d'augmenter la demande pour les mois compris entre la demande et le déguerpissement effectif ;
- voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; et

- voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité d'occupation des lieux et des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi de 20.000.- euros.

La partie demanderesse sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro **L-BAIL-349/24 du rôle**.

Par acte d'huissier du 22 mai 2024, PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), a fait citer PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 15 jours à partir du jugement à intervenir ;
- au besoin et en toute éventualité, voir autoriser la partie demanderesse à les expulser avec récupération des frais exposés à ce sujet, sur simple présentation de quittance ;
- voir condamner les parties défenderesses à lui payer, solidairement, sinon *in solidum*, une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros et ce rétroactivement à partir du 1^{er} mai 2024 ;
- voir réserver à la partie demanderesse le droit d'augmenter la demande pour les mois compris entre la demande et le déguerpissement effectif ; et
- voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La partie demanderesse sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro **L-CIV-357/24 du rôle**.

Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa requête et de sa citation, PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), fait exposer avoir, par courrier recommandé du 6 février 2024, résilié toute convention pouvant exister entre elle et les défendeurs et relative à l'occupation de la maison sise à L-ADRESSE1.). Conformément au jugement du 20 décembre 2023, coulé en force de chose jugée - ayant retenu que la convention entre parties s'analyse en un prêt à usage gratuit pouvant être résilié à tout moment moyennant un préavis raisonnable -, elle a résilié ladite convention en laissant aux parties défenderesses un préavis raisonnable pour déguerpir jusqu'au 30 avril 2024.

A l'audience des plaidoiries du 11 novembre 2024, le mandataire de **PERSONNE1.)**, veuve **PERSONNE2.)**, explique qu'il se base, principalement, sur la citation et, subsidiairement, sur la requête.

A la suite de la résiliation du prêt à usage par courrier du 6 février 2024 avec effet au 30 avril 2024, **PERSONNE3.)** et son épouse **PERSONNE4.)** ne se seraient jamais manifestés.

Un délai de préavis de près de trois mois (du 6 février 2024 au 30 avril 2024) serait largement suffisant et, plus particulièrement, au regard de la procédure engagée antérieurement ayant abouti au jugement du 20 décembre 2023.

Les défendeurs seraient dès lors à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} mai 2024 et redevables à partir de cette date d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros. Il s'agirait d'un montant arbitrairement fixé. La maison litigieuse, datant du 19^{ème} siècle et partiellement restaurée, implantée sur un terrain de 12,60 ares ensemble avec un grand hangar, se trouverait en plein centre de **ADRESSE4.)**, et présenterait une surface d'environ 250 m², de sorte que le montant mensuel de 2.000.- euros serait justifié.

PERSONNE1.), veuve **PERSONNE2.)**, sollicite la condamnation solidaire des parties défenderesses au paiement du montant de 14.000.- euros au titre des indemnités d'occupation redues depuis mai 2024 au mois de novembre 2024 compris (7 mois x 2.000.- euros).

Le mandataire de **PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.)** soulève la nullité de la requête, de sorte que seule la citation serait à prendre en considération.

Il se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de cette dernière.

Il explique que **PERSONNE3.)** aurait habité depuis sa naissance dans la maison litigieuse et aurait fait des recherches actives de logement à partir du mois d'août 2024 seulement, étant donné que les parties auraient été en pourparlers d'arrangement non aboutis.

Le mandataire indique que : « *en échange de travaux effectués par PERSONNE3.) en tant que gérant de la société SOCIETE1.)*, il avait le droit d'habiter gratuitement dans la maison ».

Maître Benoît ENTRINGER demande acte de cette affirmation.

Le mandataire de **PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.)** poursuit que **PERSONNE3.)** se trouve dans une situation difficile, étant sans emploi et sans logement.

En droit, il se rapporte à prudence de justice quant à la résiliation du contrat de prêt à usage par lettre recommandée du 6 février 2024.

Il conteste le principe même du paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros réclamée rétroactivement au 1^{er} mai 2024 pour quatre raisons :

- l'occupation sur base du contrat de prêt à usage était gratuite et aucun montant n'a été fixé entre parties ;
- ses mandants n'ont pas eu de jouissance exclusive de la maison d'habitation dans la mesure où PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), n'a pas été empêchée d'accéder à la maison en l'absence de changement de verrous ou clés ;
- sur la théorie de l'enrichissement sans cause, dans la mesure où PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), habiterait gratuitement en France auprès de son compagnon, la maison litigieuse n'aurait pas été destinée à être louée, de sorte que la partie demanderesse ne se trouverait point appauvrie ;
- subsidiairement, aucune pièce permettant au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation n'est produite.

Il conteste également l'indemnité d'occupation en son montant pour être surfait.

Si le tribunal devait retenir que PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre des lieux occupés depuis le 1^{er} mai 2024, ces derniers sollicitent un délai de déguerpissement de six mois.

Les parties défenderesses s'opposent à l'exécution provisoire du jugement à intervenir au motif que les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne seraient pas remplies, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure et des frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), réfute se rendre dans la maison depuis que son fils l'aurait agressée en début d'année 2023, tel que cela ressortirait du procès-verbal de la police du 6 février 2023 ainsi que du certificat médical du 3 février 2023. Ainsi, la jouissance de la maison litigieuse par les parties défenderesses serait bien exclusive.

Les conditions de l'enrichissement dans le chef des défendeurs et son appauvrissement corrélatif seraient données en ce que les défendeurs y habiteraient gratuitement et que la demanderesse éprouverait de ce fait une perte de loyers.

La demanderesse s'oppose catégoriquement à l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois et critique la méthode de recherche d'un logement des parties défenderesses consistant à envoyer des courriels aux agences immobilières et faisant état que PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) sont sans emploi.

Si l'exécution provisoire n'était pas prononcée, un délai de déguerpissement maximal de 40 jours devrait être accordé.

Les **parties défenderesses** rétorquent qu'aucune suite n'aurait été réservée à la plainte pénale déposée par PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), et que le certificat médical produit devrait être écarté pour rapporter des allégations de cette dernière.

Appréciation

- **Jonction des deux rôles**

Le tribunal rappelle que chaque assignation/citation/requête en justice donne naissance à une instance distincte, la jonction étant un acte de pure administration qui conserve à chaque cause son individualité, sans les fondre dans une instance unique (cf. Cour d'appel, 11 janvier 2006, n^{os} 29.699 et 29.711 du rôle).

La jonction a pour effet que les demandes sont instruites simultanément et jugées en même temps : le tribunal peut donc se prononcer sur toutes les demandes par un seul et même jugement et fonder sa décision sur des éléments de conviction puisés indifféremment dans toutes les instances qui ont été jointes. Cela dit, il est important de souligner que la jonction n'a pas pour effet d'amalgamer toutes les demandes au sein d'une même instance : en règle générale chacune des instances conserve sa propre autonomie et les caractères qui lui sont spécifiques. Il s'ensuit que la jonction n'engendre pas un rapport d'instance unique regroupant toutes les parties en cause.

Sur base des liens entre la requête et la citation, il y a lieu de joindre les rôles numéros L-BAIL-349/24 et L-CIV-357/24 pour statuer par un seul et même jugement.

- **Recevabilité des demandes introduites par requête déposée le 7 mai 2024 et par citation du 22 mai 2024**

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 (cf. 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 (cf. 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.

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 (cf. TAL, 3^{ème}, 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle).

En l'absence d'une disposition légale prévoyant une saisine par voie de requête dans l'hypothèse d'une occupation sans droit ni titre qui n'est pas la suite de l'une des conventions tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, le tribunal retient que la demande a été valablement introduite par voie de citation.

La demande, introduite par voie de citation, est dès lors recevable.

La demande, introduite par voie de requête, est dès lors irrecevable.

- **Résiliation du contrat de prêt à usage par courrier du 6 février 2024 avec effet au 30 avril 2024**

Les parties défenderesses se rapportent à prudence de justice quant à la résiliation du contrat de prêt à usage par lettre recommandée du 6 février 2024.

Par lettre recommandée du 6 février 2024 à l'adresse de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.), le mandataire de PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), a résilié toute convention pouvant exister entre les parties portant sur l'occupation de la maison sise à L-ADRESSE1.), avec un préavis de déguerpir jusqu'au 30 avril 2024.

En l'espèce, le seul titre dont disposaient PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) pour occuper les lieux, le contrat de prêt à usage gratuit, ainsi qualifié par un jugement coulé en force de chose jugée entre les parties le 20 décembre 2024, a été résilié moyennant un délai de préavis raisonnable ayant expiré le 30 avril 2024.

En l'absence de contestations circonstanciées des parties défenderesses, il y a lieu de retenir que la résiliation du 6 février 2024 avec effet au 30 avril 2024 est valable.

- **Occupation sans droit ni titre et déguerpissement**

Il est constant en cause que depuis la prise d'effet de la résiliation du contrat du prêt à usage gratuit, le 30 avril 2024, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) occupent toujours actuellement les lieux.

N'ayant dès lors plus de titre l'autorisant à occuper les lieux, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre des lieux occupés depuis le 1^{er} mai 2024.

La demande de PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), de voir condamner PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) au déguerpissement est dès lors fondée.

Quant au délai de déguerpissement à accorder aux parties défenderesses, il ne paraît pas justifié de leur accorder un délai de déguerpissement supérieur à 40 jours à partir de la signification du présent jugement.

- **Indemnité d'occupation**

PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), demande à voir condamner PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) solidairement à lui payer la somme totale de 14.000.- euros, sur base d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros pour les mois de mai 2024 à novembre 2024 compris (7 mois x 2.000.- euros).

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.

Malgré résiliation du contrat de prêt à usage par courrier recommandé du 6 février 2024 moyennant un préavis expirant le 30 avril 2024, il est constant en cause que PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) ont cependant continué à occuper les lieux sans rien payer à PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.).

Le tribunal tient à relever que, contrairement à la position des parties défenderesses, le seul fait pour celles-ci d'avoir pu profiter gratuitement de la maison jusqu'à la prise d'effet de la résiliation du contrat de prêt à usage gratuit, ne leur ouvre aucun droit à pouvoir continuer de jouir gratuitement de la maison au-delà de la révocation de leur droit d'habitation gratuit.

Face aux contestations de la partie demanderesse, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) restent en défaut d'alléguer et de prouver une quelconque intrusion de la partie demanderesse dans les lieux et de prouver un défaut de jouissance exclusive de la maison. Par ailleurs, l'argument tiré de ce que la partie demanderesse ne serait pas empêchée d'accéder à la maison en l'absence de changement des verrous ou clés de la maison, de sorte que leur jouissance ne serait pas exclusive et privative, n'est pas de nature à affranchir les parties défenderesses du paiement d'une indemnité d'occupation dans la mesure où ces dernières restent en défaut de prouver concrètement une intrusion ou jouissance parallèle de la maison par la partie demanderesse.

Les parties défenderesses contestent encore que les conditions de l'enrichissement sans cause soient réunies en l'absence d'un enrichissement de leur part et d'un appauvrissement corrélatif de la partie demanderesse.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri (cf. La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, Droit civil, Le louage de choses, Les baux en général, tome VI, n° 405)

Pour que l'action *de in rem verso*, quasi-contrat d'origine jurisprudentielle, soit accueillie, il est nécessaire que soient réunies non seulement des conditions matérielles, à savoir un enrichissement et un appauvrissement corrélatifs, mais aussi des conditions juridiques, à savoir l'absence de cause de l'enrichissement, l'absence d'intérêt personnel et de faute de l'appauvri et l'absence d'une autre action à la disposition de l'appauvri (cf. Cour, 8 juin 2011, n° 32.074 du rôle, cité dans JPL, 12 déc. 2013, n° 4744/2013).

L'enrichissement est tout avantage appréciable en argent, qu'il soit ou non de nature patrimoniale. L'enrichissement peut consister dans la jouissance temporaire d'une chose et l'appauvrissement dans la perte de cette jouissance. Un des cas de l'enrichissement sans cause étant l'occupation d'un immeuble soit à titre précaire, soit sans droit ni titre (cf. TAL, 11 nov. 2014, rôles n^{os} 159.390 et 159.589).

Contrairement à la position des parties défenderesses, il y a bien enrichissement dans leur chef consistant dans le fait de jouir depuis le 1^{er} mai 2024, comme occupants sans droit ni titre, des lieux occupés et appauvrissement dans le chef de la partie demanderesse, consistant dans la perte de cette jouissance et de la perte de revenus locatifs.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. 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 (cf. TAL, 20 février 2004, n° 85.606 du rôle).

En l'espèce, aucun document n'est versé au tribunal pour apprécier le montant de l'indemnité d'occupation, les seules indications fournies par la partie demanderesse - et au demeurant non contestées de l'autre côté de la barre - sont qu'il s'agit d'une maison du 19^{ème} siècle, partiellement restaurée, se trouvant en plein centre de ADRESSE4.), déployant une surface d'environ 250 m² et implantée sur un terrain de 12,60 ares avec un grand hangar.

Il y a lieu dès lors de fixer, *ex aequo et bono*, l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 2.000.- euros.

La demande en paiement de PERSONNE5.), veuve PERSONNE2.), est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 14.000.- euros pour la période de mai 2024 à novembre 2024 compris.

Le principe de la solidarité entre les parties défenderesses n'ayant pas été contesté, il y a lieu de prononcer une condamnation solidaire à l'encontre de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.).

▪ Indemnité de procédure

PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, il paraît cependant équitable d'allouer à PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), une indemnité de procédure à concurrence de 500.- euros.

▪ Exécution provisoire

PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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 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 qu'elle est à rejeter

Succombant à l'instance, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) sont condamnés aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

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,

joint les rôles numéros L-BAIL-349/24 et L-CIV-357/24 pour statuer par un seul et même jugement ;

déclare la requête introductive d'instance déposée au greffe le 7 mai 2024 nulle et les demandes y formulées irrecevables ;

reçoit la citation du 22 mai 2024 en la forme ;

donne acte, sur demande de Maître Benoît ENTRINGER, de l'affirmation de Maître Britanie BERTRAND suivant laquelle : « *en échange de travaux effectués par PERSONNE3.) en tant que gérant de la société SOCIETE1.), il avait le droit d'habiter gratuitement dans la maison* » ;

dit que le contrat de prêt à usage a été valablement résilié par courrier recommandé du 6 février 2024 avec effet au 30 avril 2024 ;

dit que PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre des lieux occupés sis à L-ADRESSE1.), à partir du 1^{er} mai 2024 ;

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la signification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie requérante 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 ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.000.- euros à partir du 1^{er} mai 2024 jusqu'au déguerpissement ;

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), le montant de 14.000.- euros à titre d'indemnités d'occupation du mois de mai 2024 au mois de novembre 2024 compris ;

dit la demande de PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 500.- euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier