

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1606/25
L-CIV-464/24

Audience publique du 14 mai 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

ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre des Finances actuellement en fonctions, poursuites et diligences de **L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA T.V.A.**, représentée par le directeur actuellement en fonctions, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par PERSONNE1.), attachée de direction au sein de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la T.V.A., en vertu d'une procuration écrite

e t

PERSONNE2.), pseudo PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Shanez AKSIL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat par la suite

représenté à l'audience du 2 avril 2025 par son épouse, PERSONNE3.), en vertu d'une procuration écrite

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES du 24 juillet 2024, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA T.V.A., fit donner citation à PERSONNE2.), pseudo PERSONNE2.), à comparaître le lundi, 19 août 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, Maître Shanez AKSIL se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 novembre 2024.

Après deux refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 2 avril 2025. PERSONNE1.), représentant l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA T.V.A., en vertu d'une procuration écrite, et PERSONNE3.), représentant son époux PERSONNE2.) en vertu d'une procuration écrite, furent entendues 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:

I. Faits constants et indications de procédure

Par acte notarié du 18 juillet 2008, la société SOCIETE1.) SA (ci-après SOCIETE1.)) a acquis la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), dont PERSONNE2.) est l'administrateur.

Par jugement rendu le 24 février 2017, le tribunal de grande instance de Paris, statuant dans le cadre d'une procédure pénale dirigée à l'encontre de PERSONNE2.), a ordonné la confiscation de l'immeuble litigieux, tout en constatant que celui-ci était formellement enregistré au nom de la société SOCIETE1.).

Cette décision a été déclarée exécutoire au Luxembourg par un jugement d'exequatur du 13 février 2020, lequel a encore dit que ce jugement entraîne le transfert à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg de la propriété de la maison d'habitation.

Par arrêt 230/21 du 7 juillet 2021, la Cour d'appel de Luxembourg a confirmé ledit jugement en toutes ses dispositions.

La confiscation a été matériellement exécutée par transcription de la propriété au nom de l'ETAT en date du 30 juin 2022.

Par mise en demeure du 15 mai 2023, l'ETAT a informé PERSONNE2.), dans le cadre de l'exécution de l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2021, qu'elle est désormais propriétaire de l'immeuble litigieux. Elle l'a dès lors formellement mis en demeure de quitter les lieux, avec toutes les personnes les occupant de son chef, au plus tard pour le 30 juin 2023. Une seconde mise en demeure lui a ensuite été adressée par courrier recommandé avec accusé de réception le 17 octobre 2023, lui impartissant un délai pour quitter les lieux au plus tard le 31 octobre 2023.

À ce jour, PERSONNE2.) occupe toujours les lieux.

Par exploit de l'huissier de justice du 24 juillet 2024, l'ETAT a donné citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour le voir dire occupant sans droit ni titre de ladite maison et pour le voir condamner au déguerpissement des lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les huit jours de la décision à intervenir, sinon voir l'autoriser à l'en faire expulser à ses frais, le cas échéant avec le concours de la force publique, sous peine d'une astreinte de 500.-EUR par jour de retard.

L'ETAT demande encore de le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 3.000.-EUR, ou tout autre montant jugé approprié, à compter du 30 juin 2023, délai indiqué dans la mise en demeure du 15 juin 2023 et date de transcription du jugement de confiscation, sinon à compter du 31 octobre 2023, délai indiqué dans la deuxième mise en demeure jusqu'au jour de la décision à intervenir.

Enfin, L'ETAT réclame une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir et la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

II. Débats à l'audience des plaidoiries

PERSONNE2.) a soumis, en amont de l'audience de plaidoiries, un mémoire écrit de 26 pages, puis a déposé à l'audience un second mémoire succinct de quelques pages. La procédure étant orale devant le juge de paix, le tribunal ne tiendra compte que des arguments développés oralement à l'audience.

Argumentation de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conclut au rejet de l'ensemble des demandes formées à son encontre et sollicite, à titre subsidiaire, le sursis à statuer.

Il soutient tout d'abord qu'il n'a jamais été propriétaire de l'immeuble litigieux, lequel appartiendrait en réalité à la société SOCIETE1.). À l'appui de cette affirmation, il se réfère à un jugement rendu le 22 avril 2024 par le juge de paix dans le cadre d'un litige opposant la société SOCIETE1.) à l'un de ses locataires, jugement dans lequel le tribunal aurait expressément reconnu que l'immeuble litigieux appartenait à la société SOCIETE1.). PERSONNE2.) explique qu'il n'était intervenu dans cette affaire qu'en qualité d'administrateur de ladite société. Il considère que ce jugement établit clairement que la société SOCIETE1.) est l'unique propriétaire de

l'immeuble, et en déduit que l'ETAT ne peut se voir reconnaître la propriété du bien sans qu'il y ait contradiction avec cette décision judiciaire antérieure.

PERSONNE2.) invoque ensuite l'adage « *le pénal tient le civil en l'état* » pour soutenir que le tribunal ne saurait statuer sur le présent litige tant que les procédures pénales en cours ne sont pas définitivement tranchées. À cet égard, il indique qu'une demande de révision pénale a été introduite le 27 juin 2023 devant la Cour de révision et de réexamen près la Cour de cassation de Paris, en vue de faire réexaminer la condamnation pénale de 2017. Il admet qu'une première demande de révision avait été rejetée en 2019, mais affirme disposer désormais d'éléments nouveaux et concordants, notamment des rapports d'expertise, de nature à établir son innocence dans les faits qui avaient conduit à la confiscation.

Parallèlement, il fait valoir qu'une requête en restitution de l'immeuble litigieux, introduite par la société SOCIETE1.), est actuellement pendante devant le tribunal judiciaire de Paris (pièce 5). Cette requête repose, selon lui, sur le fait que la société SOCIETE1.), bien qu'elle soit la véritable propriétaire, n'a jamais été appelée ni entendue dans la procédure pénale de 2017 ayant abouti à la confiscation. Ainsi, une telle procédure aurait été menée en violation des droits fondamentaux de la société, notamment son droit à un procès équitable, à la défense, et à être assistée d'un avocat. Il en déduit que, tant que cette demande n'est pas définitivement tranchée, l'ETAT ne peut utilement invoquer la décision d'exequatur rendue au Luxembourg en ce qui concerne la saisie de l'immeuble.

PERSONNE2.) demande dès lors au tribunal de surseoir à statuer jusqu'à l'issue des procédures pénales en cours.

Il fait également valoir qu'à l'heure actuelle, dix personnes occupent l'immeuble en vertu de contrats de bail, affirmant avoir conclu une convention avec la société SOCIETE1.) qui l'autorisait à sous-louer l'immeuble.

Enfin, PERSONNE2.) soutient que les montants réclamés à titre d'indemnité d'occupation sont totalement disproportionnés au regard de ses ressources. Il indique qu'il occupe l'immeuble à titre gracieux depuis de multiples années, en vertu d'un accord conclu avec la société SOCIETE1.). Il se prévaut de cette convention pour affirmer qu'il occupe les lieux de plein droit, sans contrepartie, et en déduit que toute indemnité réclamée serait infondée, ou à tout le moins, manifestement excessive.

Réplique de l'ETAT

L'ETAT sollicite en premier lieu le rejet de la pièce 1 bis versée par PERSONNE2.), au motif que cette pièce ne lui a pas été communiquée avant l'audience. Il considère que cette communication tardive constitue une atteinte au principe du contradictoire.

Sur le fond, l'ETAT maintient que la confiscation de l'immeuble a été définitivement prononcée par le jugement pénal du 24 février 2017, que cette décision a été déclarée exécutoire au Luxembourg par le jugement du 13 février 2020, confirmé par arrêt du 7 juillet 2021, et qu'il y a eu transcription de propriété le 30 juin 2023 par le conservateur des hypothèques à Luxembourg 1. Il affirme que cette décision,

passée en force de chose jugée, produit l'ensemble de ses effets juridiques et que le tribunal saisi n'est pas compétent pour remettre en cause la validité de cette transcription. Il appartient donc, selon lui, au tribunal de se borner à constater cette situation juridique, sans pouvoir la réviser.

Il conteste en outre la pertinence du jugement du 22 avril 2024 invoqué par PERSONNE2.). Il précise que ce jugement, rendu dans le cadre d'un litige locatif, serait sans incidence sur le présent litige et ne saurait en aucun cas remettre en cause la validité de son titre.

S'agissant de la requête en restitution produite par PERSONNE2.), l'ETAT soutient qu'une telle demande ne peut être introduite que par une partie à la procédure pénale, ce que la société SOCIETE1.) n'était pas. En tout état de cause, elle affirme qu'une requête en restitution n'a pas d'effet suspensif, et relève qu'aucun document n'a été produit pour démontrer le contraire. La procédure de restitution en question ne ferait donc pas obstacle à l'exécution de la confiscation ni à la validité de la transcription.

En ce qui concerne la demande de révision pénale introduite par PERSONNE2.), l'ETAT rappelle qu'un premier recours avait déjà été rejeté, et que cet argument avait été expressément écarté par le jugement d'exequatur du 13 février 2020 (« *le tribunal donne cependant à considérer qu'en l'absence de toute demande de suspension de l'exécution de la condamnation du 24 février 2017 ayant été déclarée par la chambre criminelle de la Cour de cassation, le jugement litigieux continue à produire ses effets* »). Quant à la nouvelle demande de révision introduite le 27 juin 2023, l'ETAT fait valoir qu'aucune date d'audience n'a été fixée et qu'aucune décision n'a été rendue à ce jour. Elle en conclut que cette procédure ne saurait avoir d'incidence sur le présent litige.

En réponse à l'argumentation du PERSONNE2.) concernant les baux en cours, l'ETAT soutient qu'aucun contrat de bail n'a été versé aux débats, et que la société SOCIETE1.) n'a jamais déclaré avoir perçu les loyers comme recettes. Elle affirme que c'est en réalité PERSONNE2.) qui a sous-loué le bien à son propre bénéficiaire, de sorte que ces personnes occupaient les lieux de son chef. Par ailleurs, elle rappelle que ce dernier a été mis en demeure de quitter les lieux dès 2023, de sorte qu'il ne saurait se prévaloir aujourd'hui d'une occupation justifiée.

III. Motifs du tribunal

1. Quant à la recevabilité de la demande par citation

En vertu de l'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît, par dérogation à l'article 2 du même code 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 des lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Ledit article dispose encore que le juge de paix connaît desdits litiges « à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever », de sorte que le seuil de compétence de 15.000,- EUR prévu à l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile ne trouve pas d'application en cette matière.

D'après un arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise, cette disposition ne vise pas seulement la situation où les parties avaient été liées par une convention de bail (cf. Cass. 5 mars 2009, n° 12/09, n° 2585 du registre).

L'occupation sans droit ni titre, telle qu'invoquée en l'espèce, présuppose la présence d'un occupant sans droit ni titre, c'est-à-dire une personne qui occupe un immeuble (ou une partie d'un immeuble) sans y avoir droit, ni par le titre de propriété, ni par convention entre parties.

En l'occurrence, par jugement du 8 juillet 2024 (v. pièce 6 de la farde de pièce de la partie demanderesse), le tribunal de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a retenu qu'en l'absence de contrat de bail écrit entre PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.), la demande présentée par l'ETAT aurait dû être introduite par voie de citation, et non par voie de requête.

Tel ayant été le cas en l'espèce, la demande de l'ETAT, formée par citation, est dès lors à déclarer recevable.

2. Sur la demande de rejet de la pièce 1 bis

L'ETAT sollicite le rejet de la pièce 1 bis produite par PERSONNE2.), au motif qu'elle ne lui aurait pas été communiquée dans un délai raisonnable avant l'audience, en violation du principe du contradictoire.

Le tribunal rappelle que, selon les règles applicables en matière de procédure orale, les pièces doivent, en principe, être versées au dossier suffisamment à l'avance pour permettre à l'autre partie d'en prendre connaissance utilement.

Toutefois, en l'espèce, il ressort des débats que la pièce contestée vient en complément d'une pièce antérieure (pièce 1) et que l'ETAT avait manifestement connaissance de cette pièce bien avant l'audience. Elle a d'ailleurs pu utilement prendre position à son sujet (en effet, le jugement précité du 8 juillet 2024 mentionne expressément cette pièce, ce qui démontre qu'elle était parfaitement connue de la partie demanderesse).

Dans ces conditions, la communication tardive de la pièce 1 bis n'a causé aucun grief à la partie demanderesse, et ne justifie donc pas son exclusion des débats.

3. Sur le fond

Sur la qualité de propriétaire de l'ETAT

Il est constant que l'immeuble litigieux a fait l'objet d'une confiscation prononcée par un jugement pénal du 24 février 2017, rendu par le tribunal de grande instance de Paris, et que cette décision a été déclarée exécutoire au Luxembourg par un jugement d'exequatur du 13 février 2020. Cette décision a été confirmée en toutes ses dispositions par l'arrêt n° 230/21 de la Cour d'appel du 7 juillet 2021.

En exécution de cette confiscation, la propriété de l'immeuble a été transcrite au nom de l'ETAT. Le tribunal se doit de constater que cette transcription de la

propriété s'est faite en réalité le 30 juin 2022 et non le 30 juin 2023, ainsi que l'a erronément soutenu la partie demanderesse.

A ce jour, aucune décision judiciaire ne remet en cause cette transcription, ni ne suspend les effets de la décision pénale ayant conduit à cette exécution.

PERSONNE2.) conteste la légitimité de cette confiscation en soutenant qu'il n'a jamais été propriétaire du bien, lequel aurait été acquis par la société SOCIETE1.) dont il aurait seulement été l'administrateur. Il invoque, à cet égard, notamment un jugement rendu le 22 avril 2024 par la justice de paix concernant un litige locatif, lequel selon lui aurait constaté que la société SOCIETE1.) est seule propriétaire de l'immeuble.

Cependant, le tribunal rappelle que la transcription a été effectuée en exécution d'une décision pénale devenue définitive, dotée de l'autorité de la chose jugée, et revêtue de la force exécutoire au Luxembourg. En ce sens, le tribunal saisi n'a ni vocation ni compétence pour apprécier la validité de cette confiscation, ainsi qu'il l'a été remarqué à juste titre par la partie demanderesse. Il lui appartient uniquement de constater les effets d'un titre de propriété transcrit et exécutoire, qui s'impose à toutes les juridictions civiles tant qu'il n'est pas suspendu ou annulé par une décision judiciaire.

La présente procédure, introduite sur la base d'un tel titre, ne saurait donc donner lieu à un réexamen de la propriété de l'immeuble.

Quant au jugement du 22 avril 2024 (dont PERSONNE2.) n'a d'ailleurs produit aucune copie), rendu dans un contexte exclusivement locatif - dans lequel il a été retenu que la société SOCIETE1.) agissait en qualité de bailleresse – il faut dire qu'il est dépourvu de portée utile dans le présent litige, dès lors qu'il ne tranche pas la question de la propriété au regard du titre exécutoire dont se prévaut l'ETAT.

Ainsi, à ce jour, le titre dont se prévaut l'ETAT est régulier, exécutoire et opposable à tous, de sorte qu'il doit être considéré comme le propriétaire légitime de l'immeuble.

Sur la demande de sursis à statuer

PERSONNE2.) sollicite un sursis à statuer en raison de l'existence de deux procédures pénales pendantes en France, à savoir une demande de révision de la condamnation pénale ayant conduit à la confiscation de l'immeuble ainsi qu'une requête en restitution introduite par la société SOCIETE1.) devant le tribunal judiciaire de Paris (voir pièce 5).

Tout d'abord s'agissant de la première procédure, le tribunal constate que PERSONNE2.) ne verse aux débats aucune pièce permettant d'attester l'introduction effective de ladite requête en révision.

Ensuite, le tribunal rappelle que la règle « *le criminel tient le civil en l'état* » inscrite à l'article 3, alinéa 2 du Code de procédure pénale - il s'agit d'une exception dilatoire, qui si elle est donnée, suspend obligatoirement le cours de l'instance -

s'applique lorsqu'une action publique, qui est de nature à influencer sur la décision civile, est en cours devant une juridiction luxembourgeoise.

Le sursis à statuer ne s'impose que si un lien assez étroit unit les deux actions et crée un risque de contradiction entre les décisions à intervenir. Il faut qu'il y ait influence certaine ou possible de la décision pénale sur le résultat de l'action civile.

En tout état de cause, en l'état actuel de la jurisprudence luxembourgeoise, cette règle ne reçoit application qu'au cas où l'action pénale est engagée devant une juridiction indigène, de sorte qu'elle n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

Le tribunal constate par ailleurs que la procédure de révision pénale en cours, tout comme la requête en restitution, n'ont pas été assorties d'un effet suspensif, et le défendeur ne produit aucun élément probant en ce sens.

Il en résulte que le litige actuellement soumis au tribunal peut être tranché, sans qu'il y ait lieu de différer la décision dans l'attente d'une hypothétique évolution du contentieux pénal étranger. En effet, faire droit à une telle demande de surséance reviendrait à admettre que la présente procédure puisse être indéfiniment suspendue, dans la mesure où le défendeur pourrait à tout moment introduire un nouveau recours devant les juridictions françaises, empêchant ainsi la résolution définitive du litige au Luxembourg.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande de sursis à statuer.

Sur la demande en déguerpissement

Le tribunal rappelle tout d'abord que, ainsi qu'il ressort du jugement du 8 juillet 2024, que le défendeur n'a jamais bénéficié d'un contrat de bail avec la société SOCIETE1.). Il n'apporte en effet aucun élément probant de l'existence d'un prix en contrepartie de la jouissance des lieux, les conventions produites, notamment les pièces 1 et 1 bis, ne sauraient à elles seules caractériser l'existence d'un tel bail.

Le tribunal constate ensuite qu'il ressort des pièces versées aux débats que la propriété de l'immeuble litigieux a été transcrite au nom de l'ETAT en date du 30 juin 2022, de sorte qu'en théorie PERSONNE2.) doit être considéré comme occupant sans droit ni titre à compter de cette date.

Cependant, dans la mesure où l'ETAT ne sollicite expressément la fixation de cette date qu'à partir du 30 juin 2023, il y a lieu de retenir cette dernière date comme point de départ, le tribunal ne pouvant aller au-delà des limites de la demande en fixant une date antérieure à celle sollicitée.

Il convient en outre de relever que la date du 30 juin 2023 correspond également à celle figurant dans la première mise en demeure adressée au défendeur.

PERSONNE2.) est dès lors à déclarer occupant sans droit ni titre à partir du 30 juin 2023, et l'ETAT est fondé à solliciter son déguerpissement, ainsi que le déguerpissement de tous ceux qui l'occupent de son chef.

Pour être tout à fait complet, le tribunal relève que le défendeur a encore fait valoir que d'autres personnes occupent actuellement l'immeuble en vertu de contrats de bail. Toutefois, aucune pièce n'a été produite pour établir l'identité de ces personnes, ni pour démontrer si ces contrats auraient été conclus avec la société SOCIETE1.), anciennement propriétaire, ou avec le défendeur lui-même. Le tribunal ignore également à quelle date ces contrats auraient été établis, et ne dispose d'aucun élément probant permettant d'apprécier la réalité ou l'opposabilité de ces prétendus baux à l'égard de la partie demanderesse. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de prendre davantage position sur la situation des personnes évoquées par le défendeur.

Compte tenu des circonstances particulières de l'espèce, notamment de la durée de l'occupation et de la situation personnelle du défendeur, il y a lieu de lui accorder un délai de deux mois pour libérer les lieux volontairement.

S'agissant de la demande d'astreinte, le tribunal rappelle que l'astreinte constitue un moyen de contrainte destiné à vaincre la résistance d'une partie récalcitrante, en la dissuadant de retarder l'exécution d'une obligation judiciaire. Elle est justifiée lorsque le comportement du débiteur laisse craindre une mauvaise volonté persistante. Au stade actuel, il n'est pas établi que PERSONNE2.) ne quitte pas la maison, de sorte qu'il n'y a pas lieu de prononcer une astreinte.

Sur la demande d'indemnité d'occupation

L'ETAT sollicite la condamnation du PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 3.000.-EUR, ou tout autre montant jugé approprié, à compter du 30 juin 2023, sinon à compter du 31 octobre 2023, date indiquée dans la seconde mise en demeure, jusqu'au jour de la décision à intervenir.

PERSONNE2.) conteste le montant réclamé en le qualifiant d'exorbitant et disproportionné, au regard de sa situation financière, et fait valoir qu'il occuperait les lieux à titre gracieux depuis longtemps, en vertu d'un accord avec la société SOCIETE1.).

Le tribunal observe que, depuis la transcription du bien au nom de l'ETAT, PERSONNE2.) occupe les lieux sans disposer d'un titre opposable au propriétaire actuel. Dans ces conditions, l'occupation des lieux par le défendeur constitue une occupation sans droit ni titre, laquelle ouvre droit pour le propriétaire à une indemnité compensatoire, indépendamment de la gratuité antérieure de l'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve sa justification dans le principe de l'enrichissement sans cause, PERSONNE2.) bénéficiant de la jouissance des lieux au détriment du propriétaire, corrélativement privé de son usage et de la possibilité de le louer à des tiers.

Cette indemnité est souverainement appréciée par le juge du fond, notamment en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble et de l'état des lieux au moment de l'occupation sans droit. À défaut d'éléments précis fournis par les parties permettant d'évaluer objectivement cette valeur, le juge peut soit fixer une *indemnité ex aequo et bono*, soit ordonner une expertise.

En l'occurrence, en l'absence d'éléments concrets produits par les parties sur la valeur locative réelle (en effet, le tribunal ignore tout de l'état précis de l'immeuble, aucun constat ou description n'a été versé aux débats), mais eu égard à la localisation du bien dans une zone centrale et à la superficie de l'immeuble (6 ares 75 centiares), le tribunal estime raisonnable de fixer l'indemnité d'occupation à 1.500.-EUR par mois.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE2.) à verser à l'ETAT la somme de 33.000.-EUR, correspondant à 22 mois d'occupation entre le 30 juin 2023 et le 14 mai 2025.

Quant aux mesures accessoires

La demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter comme non fondée étant donné que la partie demanderesse ne démontre pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes déboursées par elle et non comprises dans les dépens.

L'ETAT demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 PERSONNE2.) 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 qu'il n'y a pas lieu de rejeter des débats la pièce n° 1bis versée par PERSONNE2.) ;

dit la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG introduite par citation recevable,

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

rejette la demande de sursis à statuer,

déclare PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis L-ADRESSE2.), depuis le 30 juin 2023,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

dit que la condamnation au déguerpissement n'est pas assortie d'une astreinte,

au besoin, **autorise** l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.500.- EUR,

déclare fondée et justifiée la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG à titre d'indemnité d'occupation à hauteur de 33.000.-EUR,

partant condamne PERSONNE2.) à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG la somme de 33.000.-EUR,

dit encore non fondée et déboute l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

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 PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, 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.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière