Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre) 2025TALCH03/00196

Audience publique du mardi, neuf décembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-06615

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 8 juillet 2025,

comparant par Maître Annette GANTREL, avocat à la Cour, demeurant à Bettange-sur-Mess,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-06615 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 29 juillet 2025, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 16 septembre 2025 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 16 septembre 2025, l'affaire fut fixée au 18 novembre 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Annette GANTREL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 9 décembre 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par exploit d'huissier de justice du 15 janvier 2025, PERSONNE2.) a fait citer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir dire qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2025 et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés sis à L-ADRESSE1.) endéans les 3 semaines du jugement.

Le requérant a encore demandé à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 2.000.- euros, sinon 1.400.- euros par mois d'occupation pour la période du 1er janvier 2025 au jour du jugement, sinon jusqu'à l'audience des plaidoiries de première instance, avec les intérêts au taux légal à partir de l'audience des plaidoiries, jusqu'à solde.

Il a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) n'a pas contesté le titre de propriété invoqué par PERSONNE2.), ni le délai jusqu'au 31 décembre 2024 lui imparti par le jugement de divorce pour quitter les lieux.

Elle a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois et a demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 700.- euros par mois.

A toute fin utile, pour le cas où le juge de paix devait ne pas faire droit aux conclusions de la défenderesse au sujet de l'indemnité d'occupation, elle a demandé reconventionnellement, sur base de l'enrichissement sans cause, la condamnation de

PERSONNE2.) au montant de 4.803,56 euros à titre de remboursement des montants exposés par elle pour des travaux d'entretien urgents à effectuer au niveau de la maison.

Elle a sollicité la compensation entre le montant à lui allouer et les indemnités d'occupations échues et à échoir.

PERSONNE2.) a soulevé principalement l'incompétence *ratione materiae* du juge de paix en ce qui concerne la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.), subsidiairement son irrecevabilité, la demande reconventionnelle ne présentant aucun lien avec la demande principale.

Par jugement du 8 mai 2025, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande principale de PERSONNE2.), a reçu la demande en la forme et s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.).

Il a donné acte à PERSONNE2.) de la renonciation à sa demande en indemnité de procédure.

Il a dit que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.) depuis le 1er janvier 2025, l'a condamnée à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 3 mois après la signification du jugement et a, au besoin, autorisé le requérant à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle due par PERSONNE1.) depuis le 1er janvier 2025 au montant de 740.- euros.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.957,42 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1er janvier au 20 mars 2025, avec les intérêts au taux légal à partir du 20 mars 2025, date de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 8 juillet 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui signifié en date du 6 juin 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois à compter de la signification du présent jugement.

Elle demande encore à voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

PERSONNE1.) expose qu'elle toucherait de la part du FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE une indemnité de 522,34 euros par mois et le REVIS à raison de 1.810,76 euros par mois.

Déduction faite des frais mensuels incompressibles, elle se trouverait dans une situation financière précaire à tel point qu'il lui serait impossible de se reloger sur le marché immobilier privé. Elle serait actuellement inscrite sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social. Or, ce logement serait encore en cours de construction. A l'audience des plaidoiries d'appel du 18 novembre 2025, elle a encore précisé qu'il y aurait de « *fortes chances* » qu'elle ait droit à un logement abordable au courant de l'année prochaine.

Elle donne encore à considérer qu'elle subviendrait également aux besoins du fils commun majeur des parties qui se trouverait encore en formation.

A cela s'ajouteraient de nombreux problèmes de santé, tant sur le plan physique que psychique.

PERSONNE2.) déclare avoir de la compassion pour la situation de la partie adverse.

Dans le cadre du jugement de divorce, il aurait accepté que PERSONNE1.) occupe gratuitement les lieux, afin de lui permettre d'avoir suffisamment de temps pour se reloger. En contrepartie, l'appelante aurait renoncé à une pension alimentaire à titre personnel.

Or, PERSONNE1.) aurait entretemps disposé de quasiment une année pour trouver un nouveau logement. Il ne reviendrait pas à PERSONNE2.) de subir les conséquences si elle n'en trouve pas, alors qu'il voudrait enfin vendre l'ancienne maison conjugale.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant acte de vente reçu par-devant Maître Paul BETTINGEN en date du 26 février 2022, PERSONNE2.) a acquis une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE1.).

Il résulte encore des éléments du dossier que dans le cadre du divorce des ex-époux PERSONNE2.) et PERSONNE1.), cette dernière a renoncé « *à sa demande en obtention d'une pension alimentaire à titre personnel en raison du fait que PERSONNE2.) accepte*

de la laisser habiter gratuitement dans l'ancien logement familial jusqu'au 31 décembre 2024 ».

PERSONNE1.) est donc à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2025 et c'est à bon droit que le juge de paix a ordonné son déguerpissement.

Force est encore de constater que PERSONNE1.) sait depuis le 26 février 2022, soit entretemps depuis presque 4 années, qu'elle doit quitter la maison pour le 1er janvier 2025 au plus tard.

Grâce à la présente procédure d'appel, PERSONNE1.) a encore une fois bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ 5 mois pour se reloger.

Dans ces conditions, et au vu tant de la situation familiale que sociale et médicale de l'appelante ainsi que des recherches entreprises par cette dernière pour se reloger, il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans **un délai de 3 mois**, sauf à dire que tel délai court à compter de la date de la signification du présent jugement.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 8 mai 2025,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **3 (trois) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.