

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)
2025TALCH03/00136

Audience publique du mardi, huit juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03502

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Laura MAY, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), élisant domicile en l'étude de l'huissier de justice instrumentaire,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 31 mars 2025,

ne comparant pas,

E T :

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

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Christine Alex THEISEN, comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-03502 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 29 avril 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 13 mai 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut refixée au 24 juin 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 8 juillet 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par citation du 27 juin 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE1.) devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre.

Par acte d'huissier de justice du 25 novembre 2024, PERSONNE4.) et PERSONNE1.) ont été recités à l'audience de la justice de paix du 9 janvier 2025 par application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

Les demandes de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE4.) ont été les suivantes :

- constater que PERSONNE4.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 27 décembre 2023, sinon le 11 mars 2024 ;
- ordonner le déguerpissement forcé de PERSONNE4.) endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement,
- fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.500.- euros à partir du 27 décembre 2023, sinon du 11 mars 2024, jusqu'au déguerpissement définitif,
- condamner PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité d'occupation, augmentée à l'audience du 9 janvier 2025 au montant de 19.693,54 euros ;
- condamner PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Par la même citation, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir déclarer commun ce jugement à PERSONNE5.) et PERSONNE1.).

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) n'étaient ni présents, ni représentés à l'audience des plaidoiries de première instance du 9 janvier 2025.

PERSONNE5.) s'est rapportée à prudence de justice.

Par jugement du 6 février 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'encontre de toutes les parties, a reçu la demande en la forme.

Il a donné acte à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'indemnité d'occupation.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à surseoir à statuer par application du principe du « *le criminel tient le civil en l'état* ».

Il a déclaré PERSONNE4.) occupante sans droit ni titre de l'appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), depuis le 27 décembre 2023, a condamné PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE4.) 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 à 1.500.- euros par mois et a dit que celle-ci est payable depuis le 27 décembre 2023 jusqu'au déguerpissement effectif.

Il a condamné PERSONNE4.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) la somme de 19.693,54 euros à titre d'indemnités d'occupation échues, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 7.693,54 euros à compter de la demande en justice, à savoir la citation du 27 juin 2024 et sur la somme de 12.000.- euros à compter de l'audience du 9 janvier 2025, chaque fois jusqu'à solde.

Il a condamné PERSONNE4.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) la somme de 500.- euros.

Il a déclaré le jugement commun à PERSONNE5.) et PERSONNE1.).

Il a finalement assorti le jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et a condamné PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 31 mars 2025, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement, lui signifié le 26 février 2025.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son encontre.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent à voir déclarer l'appel irrecevable.

Ils réclament encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 24 juin 2025, PERSONNE1.) n'a plus comparu, ni en personne, ni par représentation. En application des articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Aux termes de l'acte d'appel, l'appelant expose que l'appel serait fondé « *en ce que c'est à tort que le premier juge a décidé que les propriétaires n'avaient pas ordonné la remise des clés de l'appartement à PERSONNE4.)* ».

PERSONNE1.) n'a pas autrement motivé son appel.

2. PERSONNE3.) et PERSONNE2.)

Ils demandent principalement à voir déclarer l'appel irrecevable au motif que PERSONNE1.) aurait renoncé à son appel par le fait de ne plus s'être présenté à l'audience des plaidoiries d'appel.

Sinon, l'appel serait à déclarer irrecevable, faute d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.). Le premier juge n'aurait pas prononcé de condamnation à son encontre mais se serait limité à déclarer le jugement entrepris commun à PERSONNE1.).

Finalement, l'appel serait encore déclaré irrecevable pour ne pas avoir été signifié à PERSONNE4.).

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de l'appel

Aux termes de l'article 75 du nouveau code de procédure civile, si, sans motif légitime, le demandeur ne comparaît pas, le défendeur peut requérir un jugement sur le fond qui sera contradictoire, sauf la faculté du juge de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure.

Le tribunal de céans étant saisi par l'acte d'appel de PERSONNE1.), il lui appartient de toiser les prétentions y figurant, l'absence de comparution de l'appelant à l'audience des plaidoiries ne pouvant ipso facto entraîner le rejet de ses demandes (TAL, n° 94/2016, 26 avril 2016, n° 164630 du rôle).

Les voies de recours en général et l'appel en particulier sont considérés comme une modalité particulière de l'action en justice. Cette action est donc soumise aux conditions

générales d'exercice et de recevabilité applicables à toutes les actions. L'appel constitue, d'ailleurs, un point d'application particulier de cette définition qui place l'intérêt à agir comme condition première de recevabilité (Jurisclasseur Proc. Civ., verbo appel, parties à l'instance, fasc. 713, éd. Juillet 2011, n° 7).

Le principe traditionnel est que la qualité pour interjeter appel appartient à toute personne qui a été partie ou représentée en première instance. A l'inverse, le droit de relever appel est dénié – faute de qualité – à tous ceux qui n'ont été ni parties, ni représentés en première instance, alors même qu'ils auraient intérêt à interjeter appel ou que le jugement de première instance préjudicierait à leurs droits (Jurisclasseur Proc. Civ., fasc. 900-65, édité. 28 janvier 2018, n° 10).

Les parties sont les personnes impliquées dans le lien d'instance par les prétentions respectives qu'elles ont émises. L'auteur d'une prétention, comme celui contre lequel elle est formée, ont donc la qualité de partie à l'instance. Mais, ce critère substantiel n'est pas toujours suffisant : il arrive que des personnes soient impliquées dans la procédure sans avoir ni formé de prétention contre qui que ce soit, ni défendu à celle d'un adversaire ; il en est ainsi du ministère public lorsqu'il est partie jointe, **ou des personnes appelées en déclaration de jugement commun** ou du représentant des créanciers dans une instance contre un débiteur en redressement judiciaire, des organismes de sécurité sociale lorsqu'ils doivent être mis en cause et, pourrait-on dire d'une façon générale, de toutes les personnes dont la loi impose la mise en cause, l'implication dans le lien d'instance. **Toutes ces personnes ont la qualité de partie et peuvent prendre toutes les initiatives procédurales** (former une prétention, **faire appel** précisément), ou les subir éventuellement (l'autorité de la chose jugée les concernera) (Jurisclasseur Proc. Civ., *op cit.*, n° 12).

Même si la partie à laquelle le premier jugement a été déclaré commun, a dès lors qualité pour interjeter appel, **encore faut-il, pour que celui-ci soit recevable, que l'appelante justifie d'un intérêt pour agir**, étant précisé que l'intérêt a pour mesure la succombance : il réside dans le fait de ne pas avoir obtenu satisfaction sur la totalité des chefs de la demande présentée en première instance (Cass. 3^{ième} civ., 5 nov. 1997 : AJDI 1998, p. 1074, cité dans Jurisclasseur, *op. cit.*, n° 26).

La règle « *pas d'intérêt, pas d'action* » est valable pour toutes les actions en justice, étant précisé que l'intérêt peut être pécuniaire ou moral ; **il faut que le jugement de première instance cause un grief à l'appelant**. Ainsi, l'intérêt à interjeter appel sera réalisé dès qu'une partie aura été condamnée, ou de façon générale, aura succombé dans tout ou partie de ses prétentions formulées en première instance. Une partie succombe dès lors qu'elle a été condamnée par le jugement frappé d'appel ou qu'elle a été déboutée explicitement ou implicitement d'un de ses chefs de demande. La condamnation peut être partielle. Ainsi, il suffit que l'appelant ait succombé partiellement et n'ait pas obtenu le bénéfice intégral de ses conclusions, par exemple en raison du rejet d'une demande accessoire (Encyclop. DALLOZ Civil, verbo appel, édité. Janvier 2008 ; n° 303, 304, 306, 307 et 308).

Pour apprécier si une partie a succombé sur ses prétentions ou sur celles de l'adversaire, il faut comparer ce qui a été jugé par les premiers juges et ce qui avait réellement été demandé. Ce qui a été jugé par les premiers juges résulte du dispositif du jugement frappé d'appel, à l'exclusion des motifs. Pour déterminer ce qui a été demandé, c'est au dispositif des conclusions qu'il faut se référer (Cass. 1^{re} civ., 29 juill. 1952 : Bull. civ. 1952, I, n° 251 ; JCP G 1952, IV, 141, cité dans Jurisclasseur, *op. cit.*, n° 28). Le grief de l'appelant doit résulter du dispositif de la décision. Le caractère décisoire résulte du seul dispositif du jugement ; en matière de voies de recours, les motifs décisaires ne produisent aucun effet (Encyclop. DALLOZ, Civil, *op. cit.*, n° 312 et 313).

Une condamnation partielle suffit pour justifier l'appel dès lors que le plaideur n'a pas obtenu le bénéfice intégral de ses conclusions ; une condamnation aux dépens suffit pour justifier l'intérêt d'un appel (Jurisclasseur, *op. cit.*, n° 309).

Le jugement entrepris a déclaré PERSONNE4.) occupante sans droit ni titre et a ordonné son déguerpissement avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef.

Il est constant en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) avaient donné en location à PERSONNE5.) et PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) aux termes d'un contrat de bail du 12 novembre 2019.

Par conséquent, PERSONNE1.) n'occupait pas les lieux du chef de PERSONNE4.) mais du chef de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) et en vertu du contrat de bail précité, de sorte que le jugement entrepris n'a dès lors pas condamné PERSONNE1.) au déguerpissement.

La condamnation en indemnité d'occupation a également uniquement été prononcée à l'égard de PERSONNE4.), de même que les condamnations en indemnité de procédure et aux frais et dépens.

Force est donc de constater que le jugement entrepris n'a prononcé aucune condamnation à l'encontre de PERSONNE1.). A noter encore que PERSONNE1.) n'a formulé aucune demande en première instance.

Par conséquent, faute pour le jugement entrepris de lui avoir causé un grief, PERSONNE1.) n'a en cause pas intérêt à agir et l'appel est à déclarer irrecevable.

2. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, leurs intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à leur demande en

obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel pour le montant réclamé de 1.500.- euros.

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.

PAR CES MOTIFS :

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 pure forme,

dit l'appel irrecevable,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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