

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)
2025TALCH03/00137

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

Numéro du rôle : TAL-2025-03508

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.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg du 2 avril 2025,

comparant en personne,

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 KOVELTER,

comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-03508 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 avril 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 29 avril 2025 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 29 avril 2025, l'affaire fut fixée au 13 mai 2025 pour plaidoiries. A cette audience, PERSONNE1.) a déposé un certificat médical et 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.) fut entendue en ses moyens.

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

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

Par citation du 27 juin 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE1.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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, PERSONNE1.) et PERSONNE5.) 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 PERSONNE1.) ont été les suivantes :

- constater que PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation, augmentée à l'audience du 9 janvier 2025 au montant de 19.693,54 euros ;
- condamner PERSONNE1.) 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 PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

PERSONNE5.) et PERSONNE1.) n'étaient ni présents, ni représentés à l'audience des plaidoiries de première instance du 9 janvier 2025.

PERSONNE4.) 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 PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) la somme de 500.- euros.

Il a déclaré le jugement commun à PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Il a finalement assorti le jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 2 avril 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui signifié en date du 26 février 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire qu'elle a la qualité de locataire et à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son encontre.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils augmentent leur demande en indemnités d'occupation pour la période écoulée depuis le jugement entrepris jusqu'au mois de juin 2025 inclus, soit 7.500.- euros et la porte à la somme **totale** de 27.193,54 euros.

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

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelante 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 donné en location l'appartement à PERSONNE1.)* ».

Elle explique que l'appartement litigieux lui aurait été donné en location à partir du mois de juillet 2022 et renvoie à « *l'attestation de la banque des propriétaires* » suivant laquelle « *ils ont reçu les loyers* ».

En outre, elle aurait payé la somme de 3.000.- euros aux bailleurs à titre de garantie locative.

Les locataires sortants lui auraient remis les clés au mois de décembre 2023, « *comme convenu avec les propriétaires le 22 janvier 2023* ».

Elle dit encore contester le décompte adverse actualisé et versé à l'audience des plaidoiries d'appel.

2. PERSONNE3.) et PERSONNE2.)

Les parties intimées exposent que suivant contrat de bail du 12 novembre 2019, ils auraient donné en location à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.).

Aux termes d'un procès-verbal de constat du 18 avril 2023 de l'huissier de justice Laura GEIGER, mandaté afin de procéder à l'état des lieux de sortie, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'auraient pas été présents sur les lieux mais PERSONNE1.) aurait été trouvée dans l'appartement litigieux se présentant comme « *médiatrice* » des parties et être en possession des clés de l'appartement sans toutefois revêtir la qualité de locataire.

Par jugement du tribunal de paix de et à Luxembourg rendu en date du 19 juin 2023, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) auraient été condamnés à déguerpis dudit logement endéans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement.

Ensuite et en exécution du jugement du 19 juin 2023, l'huissier de justice Guy ENGEL se serait présenté à l'appartement en date du 30 décembre 2023 afin de dresser un état des lieux de sortie. Or, ni PERSONNE4.), ni PERSONNE5.) n'auraient été présents. Seule PERSONNE1.) se serait trouvée sur les lieux déclarant être locataire depuis 6 mois.

Il aurait alors été décidé de procéder à l'exécution forcée du jugement du 19 juin 2023 et une sommation de quitter les lieux aurait été notifiée pour la date du 11 mars 2024. A cette date, l'huissier de justice Luana COGONI se serait rendue sur les lieux aux fins de déguerpissement forcé mais elle aurait également été confrontée à PERSONNE1.) se prévalant à nouveau d'un présumé contrat de bail signé avec PERSONNE3.) et PERSONNE2.).

L'huissier de justice COGONI se serait finalement rabattue sans procéder à l'expulsion de PERSONNE1.).

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) contestent formellement avoir signé le moindre contrat de bail avec PERSONNE1.) et soutiennent que la copie versée à l'huissier de justice COGONI aurait été « une falsification grossière ».

Motifs de la décision

1. Quant au contrat de bail et déguerpissement

Il ressort du procès-verbal de l'huissier de justice Guy ENGEL du 30 décembre 2023 que PERSONNE1.) a déclaré résider à l'adresse de l'appartement susmentionnée en tant que locataire et avoir reçu les clés en date du 27 décembre 2023.

Force est cependant de constater, par confirmation du jugement entrepris, que la qualité de locataire laisse d'être établie par PERSONNE1.) aux motifs que :

- PERSONNE1.) ne verse aucun exemplaire en original d'un présumé contrat de bail conclu entre parties ;
- La présumée signature figurant sur la copie d'un document intitulé « *CONTRAT DE BAIL* » et annexé au procès-verbal de l'huissier de justice suppléant COGONI est illisible et ne saurait valoir comme preuve en l'absence de l'original et en présence des contestations formulées par les parties intimées ;
- Le document du 6 août 2022 ne constitue pas de titre en ce que cette pièce dit seulement autoriser « *Madame PERSONNE1.) à verser à Madame PERSONNE4.) (...) la garantie locative* » et que « *Le jour de la remise des clés et l'état des lieux de sortie, et après déduction de toute somme due, le solde est à rembourser à Madame PERSONNE1.)* ». A aucun moment, ni expressément, ni implicitement, ce document fait état d'un contrat de bail au profit de PERSONNE1.) ;

- Il en va de même de l'attestation de PERSONNE4.) selon laquelle elle aurait reçu de la part de PERSONNE1.) le montant de 3.000.- euros « *à titre de remboursement de la garantie locative* » ;
- Le document daté du 22 janvier 2023 ne constitue pas non plus un contrat de bail valant titre ;
- Les virements émis par POST FINANCE sont partiellement au nom d'un dénommé PERSONNE6.) et le certificat de crédit émis par la BIL ne comporte aucun donneur d'ordre ;
- Aucun élément en cause ne permet de conclure qu'un bail oral se serait formé entre parties.

Il s'ensuit de tout ce qui précède que, par confirmation du jugement entrepris, PERSONNE1.) est à déclarer occupante sans droit ni titre de l'appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) et ce depuis le 27 décembre 2023, date à laquelle PERSONNE1.) aurait prétendument reçu les clés de la part PERSONNE4.) suivant le rapport de l'huissier de justice ENGEL.

Par confirmation du jugement entrepris, il échel de faire droit à la demande tendant au déguerpissement forcé de PERSONNE1.) avec tous ceux qui y résident de son chef dans un délai de 40 jours sauf à préciser que le délai de déguerpissement court à compter de la date de la signification du présent jugement.

2. Quant aux indemnités d'occupation

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet 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 (cf. La Haye et Vankerckhove - *Novelles*, droit civil - *Le louage des choses* - t. VI, vol I, no 406 ; *Jurisclasseur civil* – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. *Les Novelles : Le louage des choses, Les baux en général*, t. 1, no 405 et suivants). Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement*

L'augmentation de la demande en indemnités d'occupation échues depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Le certificat de crédit émis par la BIL et versé par PERSONNE1.) afin d'établir le paiement d'un « *loyer* », respectivement d'une indemnité d'occupation est sans aucune incidence sur la présente affaire en ce que ledit certificat ne concerne que la période du 10 janvier 2022 au 17 février 2023. Or, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ne réclament pas d'indemnité d'occupation antérieurement au 27 décembre 2023.

Il en va de même des virements émis par POST FINANCE et concernant les mois d'août 2022 et novembre 2022.

En l'absence de preuve de paiement, la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) en indemnités d'occupation est, par confirmation du jugement entrepris et après augmentation de la demande en instance d'appel, à dire fondée pour la somme **totale** réclamée de **27.193,54 euros**.

Il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) la somme **totale** de **27.193,54** euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 7.693,54 euros à compter du 27 juin 2024, date de la citation introductory d'instance, sur le montant de 12.000.- euros à compter du 9 janvier 2025, date de l'augmentation de la demande en première instance et sur le montant de 7.500.- euros à partir du 24 juin 2025, date de l'augmentation de la demande en instance d'appel, chaque fois jusqu'à solde.

3. 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 à concurrence d'un montant de 1.500.- euros.

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance de 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.

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 6 février 2025,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **40 (quarante) jours** court à compter de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en indemnités d'occupation échues depuis le jugement entrepris,

la dit recevable et fondée,

en conséquence de tout ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) **la somme totale de 27.193,54 euros** à titre d'indemnités d'occupation à augmenter des intérêts au taux légal sur le montant de 7.693,54 euros à compter du 27 juin 2024, sur le montant de 12.000.- euros à compter du 9 janvier 2025 et sur le montant de 7.500.- euros à partir du 24 juin 2025, date de l'augmentation de la demande en instance d'appel, chaque fois jusqu'à solde,

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.