

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Occupation sans droit ni titre (XIVe chambre)**  
**2025TALCH14/00069**

Audience publique du lundi, trente juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01751

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,  
Anne SCHREINER, juge,  
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à D- ADRESSE2.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 22 janvier 2025,

comparant par Maître Deidre DU BOIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), sans état connu, domicilié à L- ADRESSE1.), demeurant de fait à F- ADRESSE4.),

**Intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01751 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 11 juin 2025.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Tom KRIEPS, avocat, en remplacement de Maître Deidre DU BOIS, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Benoît ENTRINGER, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 30 juin 2025 le

### **jugement qui suit :**

#### **Faits constants et rétroactes :**

**Par jugement rendu le 20 décembre 2023** (rép. n° 3349/23, rôles n°s L-BAIL-432/23 et L-CIV-646/23) entre PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), d'une part, et PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), d'autre part, 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 PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) 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 et aucun appel n'ayant été interjeté à son encontre.

Par courrier recommandé du 6 février 2024, PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), 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.

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

- voir dire que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) sont occupantes sans droit ni titre ;
- voir condamner PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) 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 ;
- voir condamner PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à lui payer, solidairement, sinon *in solidum*, une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000,00 euros et ce rétroactivement à partir du 1<sup>er</sup> mai 2024 ;
- se voir réserver le droit d'augmenter la demande pour les mois compris entre la demande et le déguerpissement effectif ;
- voir condamner PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,00 euros et
- voir condamner PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à lui payer une indemnité d'occupation des lieux et des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi de 20.000,00 euros.

PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-NUMERO1.) du rôle.

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

- voir dire que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) sont occupantes sans droit ni titre ;
- voir condamner PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) 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, se voir autoriser à les faire expulser avec récupération des frais exposés à ce sujet, sur simple présentation de quittance ;
- voir condamner PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à lui payer, solidairement, sinon *in solidum*, une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000,00 euros et ce rétroactivement à partir du 1<sup>er</sup> mai 2024 ;
- se voir réserver le droit d'augmenter la demande pour les mois compris entre la demande et le déguerpissement effectif et
- voir condamner PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), a, en outre, sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de première instance, PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), a sollicité la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) au paiement du montant de 14.000,00 euros au titre des arriérés d'indemnités d'occupation rédues depuis mai 2024 à novembre 2024 compris (7 mois x 2.000,00 euros).

**Par jugement du 9 décembre 2024**, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a :

- joint les rôles numéros L-BAIL-NUMERO1.) et L-CIV-357/24 pour statuer par un seul et même jugement ;
- déclaré la requête introductive d'instance déposée au greffe le 7 mai 2024 nulle et les demandes y formulées irrecevables ;

- reçu la citation du 22 mai 2024 en la forme ;
- donné acte, sur demande de Maître Benoît ENTRINGER, de l'affirmation de Maître Britanie BERTRAND suivant laquelle : « *en échange de travaux effectués par PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre des lieux occupés sis à L-ADRESSE1.), à partir du 1<sup>er</sup> mai 2024 ;
- condamné PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) 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 jugement ;
- au besoin, autorisé PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), à faire expulser PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.000,00 euros à partir du 1<sup>er</sup> mai 2024 jusqu'au déguerpissement ;
- condamné PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), le montant de 14.000,00 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation du mois de mai 2024 au mois de novembre 2024 compris ;
- dit la demande de PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 500,00 euros ;
- condamné PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), le montant de 500,00 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 jugement ;
- condamné PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, leur signifié en date du 19 décembre 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel partiel par exploit d'huissier de justice du 22 janvier 2025.

### **Prétentions et moyens des parties :**

Tout en se rapportant à prudence de justice quant à la validité de la résiliation du contrat de prêt à usage avec effet au 30 avril 2024, **PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.)** demandent, par réformation du jugement entrepris, à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois, voire tout autre délai supérieur à celui de 40 jours retenu par le premier juge.

Ils sollicitent, en outre, que le jugement soit réformé en ce qu'il les a condamnés solidairement à verser à l'intimée une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant de 2.000,00 euros à partir du 1<sup>er</sup> mai 2024 et, en conséquent, au paiement de la somme globale de 14.000,00 euros correspondant à la période de mai à novembre 2024, sollicitant soit d'être totalement déchargés de cette condamnation, soit, à titre subsidiaire, que l'indemnité d'occupation mensuelle soit fixée à une somme symbolique ou à tout le moins à un montant nettement inférieur à celui retenu en première instance.

Ils concluent enfin à la condamnation de l'intimée aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Deidre DU BOIS affirmant en avoir fait l'avance.

À l'appui de leurs prétentions, les appelants exposent qu'ils ont occupé le bien litigieux, situé à L-ADRESSE1.), en vertu d'un contrat de prêt à usage à titre gratuit consenti par l'intimée, PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), mère de PERSONNE1.).

Ils font valoir que cette convention trouvait sa source dans un arrangement familial intervenu à la suite du décès du père de PERSONNE1.), l'intimée ayant sollicité l'aide de son fils pour la gestion des terres familiales, ce qui aurait conduit à la création de la société SOCIETE1.) Sàrl-S, dont PERSONNE1.) aurait été le gérant et au sein de laquelle il aurait exercé une activité régulière.

Dans ce contexte, il aurait été convenu que les appelants pourraient occuper gratuitement la maison familiale.

Les appelants relèvent que l'intimée a procédé à la résiliation du contrat de prêt à usage par courrier recommandé du 6 février 2024, en leur laissant un délai pour quitter les lieux jusqu'au 30 avril 2024.

Ils font observer qu'en raison de cette résiliation, concomitante avec la révocation de PERSONNE1.) de ses fonctions de gérant au sein de la société familiale, ils se retrouveraient sans ressources financières, ce qui rendrait particulièrement difficile la recherche d'un nouveau logement.

Ils soutiennent en conséquence qu'un délai de quarante jours, tel que retenu par le jugement entrepris, ne permet pas de libérer les lieux dans des conditions respectueuses de leur situation personnelle et familiale, d'autant que les parties seraient unies par des liens familiaux étroits.

S'agissant de la condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation, les appelants soulignent que le contrat initial conclu entre les parties prévoyait

expressément la gratuité de l'occupation, ce qui exclurait toute contrepartie financière, sauf à dénaturer la volonté contractuelle initiale.

Ils soutiennent que la fixation d'une indemnité d'occupation postérieurement à la rupture du contrat de prêt à usage méconnaît tant l'esprit que la lettre de l'accord familial.

Ils font également valoir que l'intimée n'a jamais été privée de l'accès aux lieux, qu'elle disposerait librement des clés et que la maison ne serait pas occupée exclusivement par les appelants. En particulier, ils précisent que seule une partie de l'immeuble, en l'occurrence l'ancienne chambre d'enfance de PERSONNE1.), est effectivement utilisée par eux.

Les appelants soulignent que l'intimée a librement quitté le domicile familial pour s'installer auprès de son compagnon, de sorte qu'elle ne saurait prétendre avoir été dépossédée de la jouissance des lieux. Aucun élément ne permettrait, selon eux, d'établir qu'elle aurait été empêchée d'accéder à la maison. Ils soutiennent en conséquence que le jugement entrepris repose sur une appréciation erronée de la situation de fait.

Ils ajoutent que l'indemnité d'occupation, en tant que mesure compensatoire d'un enrichissement sans cause, suppose la preuve d'un enrichissement corrélatif dans leur chef et d'un appauvrissement dans celui de l'intimée, preuve qui ne serait nullement rapportée en l'espèce.

Ils rappellent qu'aucun loyer n'a jamais été payé, conformément à l'accord familial, que le logement n'aurait jamais été destiné à être mis en location à des tiers et qu'il n'existerait aucun élément permettant d'évaluer la valeur locative du bien. Dès lors, ils considèrent que l'indemnité d'occupation de 2.000,00 euros par mois fixée par le premier juge est manifestement excessive et injustifiée.

En tout état de cause, ils demandent au tribunal de céans de tenir compte de l'ensemble des éléments exposés pour fixer, le cas échéant, une indemnité plus équitable, qui tienne compte des spécificités du contrat à usage gratuit initial, de l'absence de jouissance exclusive et de leur situation sociale et économique actuelle.

**PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.),** quant à elle, conclut à la confirmation pure et simple du jugement *a quo*.

Elle augmente sa demande de 14.000,00 euros au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation échus depuis le premier jugement (de décembre 2024 à juin 2025 : 7 x 2.000,00 euros).

A l'appui de ses prétentions, l'intimée rappelle que le jugement du tribunal de paix du 20 décembre 2023 a constaté l'existence entre les parties d'un contrat de prêt à usage à titre gratuit.

Ce contrat aurait été valablement résilié par ses soins, par courrier recommandé du 6 février 2024, avec effet au 30 avril 2024.

Elle relève qu'aucune voie de recours n'a été exercée à l'encontre dudit jugement, de sorte qu'il serait passé en force de chose jugée.

Elle fait valoir qu'à compter de cette résiliation, les appelants ne disposaient plus d'aucun titre les autorisant à se maintenir dans les lieux et qu'ils devraient en conséquence les libérer. Elle estime que le délai de 40 jours accordé par le premier juge est suffisant eu égard aux circonstances.

L'intimée expose par ailleurs qu'elle a dû quitter le domicile en raison de faits de violence dont elle aurait été victime de la part de son fils PERSONNE1.), ayant donné lieu au dépôt d'une plainte pénale, rendant toute cohabitation impossible.

Elle soutient enfin qu'aucune démarche concrète et sérieuse de relogement n'est établie dans le chef des appelants.

Quant à l'indemnité d'occupation mensuelle de 2.000,00 euros retenue par le premier juge, l'intimée soutient qu'elle est pleinement justifiée eu égard à la surface du bien – une maison de 250 m<sup>2</sup> – occupée exclusivement par les appelants, sans qu'elle-même n'ait pu en jouir.

### **Motifs de la décision :**

À titre liminaire, le tribunal de céans relève qu'aux termes du dispositif de leur acte d'appel, les appelants demandent acte qu'ils se rapportent à prudence de justice quant à la validité de la résiliation du contrat de prêt à usage à titre gratuit avec effet au 30 avril 2024.

S'il est de jurisprudence constante que le fait de se rapporter à prudence de justice équivaut en principe à une contestation, il appartient, en pareil cas, au juge saisi d'examiner le bien-fondé de la décision entreprise sur ce point.

Il convient toutefois de constater qu'aucun moyen n'a été soulevé dans le corps de l'acte d'appel à l'encontre du bien-fondé de cette résiliation, pas plus qu'au cours des plaidoiries. De plus, l'analyse de l'ensemble de l'acte d'appel, ainsi que le comportement procédural des appelants, laisse dès lors apparaître que ceux-ci n'ont pas entendu remettre en cause la résiliation du contrat intervenue au 30 avril 2024.

Dans ces circonstances, et nonobstant la formule utilisée dans le dispositif, il échet de considérer que la validité de la résiliation du contrat de prêt à usage n'est plus contestée devant le tribunal de céans.

Ce volet du litige n'est, dès lors, pas dévolu à ce dernier, qui ne saurait en connaître.

Il résulte par ailleurs des termes clairs de l'acte d'appel que le litige soumis au tribunal de céans se limite à l'appréciation du délai de déguerpissement imparti aux appelants, au principe et au montant de l'indemnité d'occupation fixée par le premier juge à 2.000,00 euros par mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2024, ainsi qu'à la condamnation solidaire des appelants au paiement de la somme de 14.000,00 euros au titre des arriérés d'indemnité d'occupation pour la période de mai à novembre 2024 inclus.

Le tribunal de céans demeure, dès lors, uniquement saisi de ces chefs du jugement entrepris, à l'exclusion de tous les autres, qui ne lui sont pas dévolus et dont il ne saurait connaître.

- **Quant au délai de déguerpissement**

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats que la résiliation du contrat de prêt à usage a été notifiée par lettre recommandée du 6 février 2024, avec effet différé au 30 avril 2024. Les appelants disposaient donc, à compter de cette notification, d'un délai de près de trois mois pour libérer les lieux, ainsi que pour prendre les dispositions nécessaires en vue de leur relogement ou d'une réorganisation de leur situation personnelle et professionnelle.

Les courriels produits au dossier pour démontrer l'existence de démarches en vue de trouver un logement sont tous datés entre le 29 août 2024 et le 18 septembre 2024, soit postérieurement à l'expiration du délai de déguerpissement fixé au 30 avril 2024, et concentrés sur une période inférieure à trois semaines. Aucun élément versé aux débats ne permet d'établir l'existence de recherches engagées en amont ni leur poursuite au-delà, pas plus que la réalité et l'ampleur des difficultés financières alléguées par les appelants.

En tout état de cause, la seule introduction de la présente procédure d'appel a eu pour effet de différer l'exécution du jugement entrepris, permettant ainsi aux appelants de demeurer dans les lieux pendant plusieurs mois au-delà du terme initialement prévu, de sorte qu'ils ont d'ores et déjà bénéficié d'un délai effectif sensiblement supérieur (plus de 5 mois) à celui fixé par le premier juge.

Dans ces conditions, le tribunal de céans retient qu'un délai de déguerpissement de 40 jours, tel que retenu par le premier juge, est largement suffisant au regard des circonstances de la cause. La décision entreprise est partant à confirmer sur ce point, sauf à reporter le délai de 40 jours à compter de la signification du présent jugement.

- **Quant aux arriérés d'indemnités d'occupation**

Il convient de rappeler que 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 Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Les appelants contestent leur condamnation à une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000,00 euros à compter du mois de mai 2024, en faisant valoir que leur occupation reposait sur un contrat de prêt à usage à titre gratuit, que ce dernier n'aurait jamais prévu de contrepartie financière, qu'ils ne bénéficieraient pas d'une jouissance exclusive des lieux, et que l'intimée ne justifierait d'aucun appauvrissement dans son chef. Ils soutiennent, en outre, que l'indemnité allouée excèderait la valeur locative des lieux, aucune expertise n'ayant été ordonnée.

Il y a lieu d'écarter ces moyens.

En effet, il est d'abord constant en cause que le contrat de prêt à usage a été valablement résilié par l'intimée par lettre recommandée du 6 février 2024 avec effet au 30 avril 2024, ainsi que l'a retenu le jugement entrepris, cette partie du litige n'ayant pas été dévolue au tribunal de céans.

Dès lors, à partir du 1<sup>er</sup> mai 2024, les appelants occupent les lieux sans disposer d'un titre légitime. Conformément à une jurisprudence constante, l'occupation sans droit ni titre ouvre droit pour le propriétaire à une indemnité compensatoire destinée à réparer le préjudice résultant de l'impossibilité de disposer librement de son bien, indépendamment de l'existence antérieure d'une occupation gratuite.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu que « le seul fait pour les appelants d'avoir pu profiter gratuitement de la maison jusqu'à la prise d'effet de la résiliation ne leur ouvrait aucun droit à pouvoir continuer à jouir gratuitement des lieux au-delà de cette date », la jouissance gratuite étant subordonnée à l'accord du prêteur.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, l'intimée n'a pas à démontrer qu'elle aurait été empêchée d'entrer physiquement dans l'immeuble. Il leur appartenait, en tant que débiteurs de la charge de la preuve, de démontrer soit l'absence de jouissance exclusive, soit une cohabitation effective ou une utilisation partagée. Or, ils n'établissent aucune présence effective de l'intimée dans les lieux après le 1<sup>er</sup> mai 2024, se bornant à invoquer l'absence de changement de serrure, ce qui ne suffit pas à renverser la présomption de jouissance exclusive résultant de l'occupation continue.

S'agissant du fondement de l'indemnité d'occupation, le premier juge a exactement rappelé qu'une telle indemnité se justifie sur le terrain de l'enrichissement sans cause, lequel suppose un enrichissement corrélatif de l'un et un appauvrissement de l'autre, en l'absence de cause légitime et dès lors qu'aucune autre voie de droit ne permettrait d'indemniser utilement le préjudice invoqué.

En l'espèce, l'enrichissement des appelants réside dans la jouissance exclusive d'un bien immobilier d'une surface de 250 m<sup>2</sup>, situé au centre de ADRESSE5.), tandis que l'appauvrissement corrélatif de l'intimée découle de la perte de la libre disposition de ce bien, lequel ne pouvait, en raison de cette occupation prolongée, être ni reloué ni affecté à un autre usage.

Les appelants ne produisent aucun élément chiffré ni expertise contredisant la valeur locative retenue, et ne contestent pas sérieusement les indications données par l'intimée relatives à la consistance des lieux. Le tribunal constate, à l'instar du premier juge, que l'immeuble en cause est une maison d'habitation, déployant une surface de 250 m<sup>2</sup> sur un terrain de 12,60 ares, de sorte que l'indemnité mensuelle fixée *ex aequo et bono* à 2.000,00 euros n'apparaît ni excessive, ni disproportionnée.

C'est donc à bon droit et par une juste motivation que le tribunal de céans fait sienne, que le premier juge a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.000,00 euros et condamné les appelants solidairement à payer à l'intimée la somme de 14.000,00 euros au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour les mois de mai à novembre 2024 inclus.

L'appel n'est partant pas fondé.

L'intimée demande en cause d'appel la condamnation des appelants à la somme de 14.000,00 euros au titre des arriérés d'indemnités d'occupation dus pour la période échue depuis le premier jugement, soit de décembre 2024 à juin 2025 inclus.

Les appelants n'ayant pas quitté les lieux entre-temps, leur occupation étant maintenue sans droit ni titre, il y a lieu de faire droit à l'augmentation de la demande formulée par l'intimée et de condamner les appelants solidairement à lui payer la somme de 14.000,00 euros au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour la période de décembre 2024 à juin 2025 inclus.

**- Quant aux frais et dépens de l'instance**

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

Eu égard à l'issue du litige, l'appel n'étant pas fondé, il échet de condamner les appelants aux frais et dépens de l'instance d'appel.

**Par ces motifs**

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

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement à 40 jours à compter de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation,

dit la demande recevable et fondée à concurrence de la somme de 14.000,00 euros,

partant, condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), la somme de 14.000,00 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation,

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.