

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)
2025TALCH14/00083

Audience publique du lundi, quatorze juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-02094

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 17 février 2025,

comparant par Maître Ralph HELLINCKX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,

comparant par Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-02094 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 2 juillet 2025.

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

Maître Johanna MOZER, avocat, en remplacement de Maître Ralph HELLINCKX, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Max KREUTZ, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 14 juillet 2025 le

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

Par acte d'huissier de justice du 17 juin 2024, PERSONNE2.) a donné citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour voir :

- dire que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.), à partir du 16 novembre 2023 ;
- condamner PERSONNE1.) au déguerpissement dans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement ;
- fixer l'indemnité d'occupation mensuelle de la maison sise à L-ADRESSE1.), à 2.500,00 euros, sinon à tout autre montant, même supérieur, à dires d'expert pour la période débutant au mois de novembre 2023 ;
- condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant à fixer pour tous les mois échus et à venir ;
- fixer le montant des charges locatives à 800,00 euros par mois, sinon à tout autre montant, même supérieur, à dires d'expert pour la période débutant au mois de novembre 2023 ;
- condamner PERSONNE1.) à lui payer le prédit montant pour tous les mois échus et à venir ;
- condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement et
- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, PERSONNE2.) a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 28.750,00 euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période du 16 novembre 2023 au mois d'octobre

2024 compris (11,5 mois x 2.500,00 euros) à raison de 2.500,00 euros par mois, sous réserve des mensualités à échoir à partir du 1^{er} novembre 2024.

Il a encore sollicité sa condamnation à lui payer le montant de 9.200,00 euros à titre de charges pour la période du 16 novembre 2023 au 31 octobre 2024 (11,5 mois x 800,00 euros).

PERSONNE1.), quant à elle, a conclu au débouté des demandes formulées par PERSONNE2.).

Par jugement du 4 novembre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, s'est déclaré compétent pour connaître des demandes et a :

- dit la citation recevable en la forme ;
- dit que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE1.), depuis le 16 novembre 2023 ;
- condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la signification du jugement ;
- autorisé, au besoin, 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 ;
- fixé l'indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle au montant de 2.500,00 euros par mois à partir du 16 novembre 2023 jusqu'au déguerpissement ;
- dit la demande de PERSONNE2.) au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation sans droit ni titre fondée pour la période du 16 novembre 2023 au 31 octobre 2024 à concurrence du montant de 28.750,00 euros (11,5 mois x 2.500,00 euros) ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 28.750,00 euros ;
- dit que la demande relative aux charges de la maison sise à L-ADRESSE1.), s'analyse en une demande en remboursement des charges exposées et l'a dit fondée à concurrence du montant de 893,79 euros pour la période d'occupation du 16 novembre 2023 au 31 décembre 2023 et l'a déclaré irrecevable pour le surplus pour être prématurée ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 893,79 euros ;
- dit la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée jusqu'à concurrence de 400,00 euros ;

- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 400,00 euros sur le fondement 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.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, lui signifié en date du 13 janvier 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité par exploit d'huissier de justice du 17 février 2025.

Prétentions et moyens des parties :

Aux termes de son acte d'appel, **PERSONNE1.)** demande, par réformation du jugement entrepris, à voir ramener l'indemnité d'occupation au montant maximal de 1.000,00 euros et à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois à compter du jugement à intervenir.

Elle sollicite encore, par réformation du jugement *a quo*, à voir être déchargée de toute autre condamnation prononcée à son encontre et à voir condamner l'intimé aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, l'appelant précise qu'elle conclut, à titre principal, à la réformation du jugement entrepris, en ce qu'il l'a qualifiée d'occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE1.), depuis le 16 novembre 2023 et l'a condamnée à déguerpir des lieux occupés dans un délai de 40 jours à partir de la signification du jugement et, à titre subsidiaire, à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois.

À l'appui de ses prétentions, l'appelante soutient avoir vécu dans la maison litigieuse durant quinze à vingt années et y avoir élevé le fils commun des parties, lequel continue, selon elle, à y résider de manière régulière, notamment durant les vacances universitaires. Elle fait valoir que ce dernier considère toujours cette maison comme son logement principal, y conserve ses effets personnels et y loge lorsqu'il séjourne au Luxembourg.

Elle soutient que son occupation actuelle résulterait d'un accord entre parties autorisant le maintien dans les lieux, de sorte qu'elle ne saurait être considérée comme une occupante sans droit ni titre.

À titre subsidiaire, elle demande un délai de déguerpissement de six mois, invoquant son état de santé précaire. Elle rappelle avoir récemment subi une intervention chirurgicale pour la pose d'une prothèse discale cervicale, après une opération antérieure au niveau lombaire, et affirme être médicalement reconnue comme étant en situation de handicap.

Elle fait valoir que ces circonstances ne lui ont pas permis d'entreprendre des démarches de relogement plus tôt, n'ayant pu les initier qu'à compter du mois de mars 2025. Elle indique être usufruitière d'un appartement situé à un étage sans ascenseur,

ce qui le rendrait inadapté à son état de santé. Elle conteste pouvoir en disposer librement, le fils commun en étant nu-propriétaire, ce qui exclurait selon elle toute possibilité de vente.

Concernant l'indemnité d'occupation, elle conteste le montant de 2.500,00 euros par mois retenu par le premier juge. Elle invoque l'état dégradé de la maison, affectée par des problèmes d'humidité et de moisissures qu'elle impute à un défaut d'isolation. Elle soutient que de tels désordres, documentés par photographies, rendraient irréaliste toute mise en location du bien à un tel montant. Elle affirme que l'intimé, tout en reconnaissant ses difficultés financières et médicales, poursuit néanmoins une demande d'indemnité dont elle ne pourrait matériellement jamais s'acquitter.

Elle soutient enfin que le déguerpissement demandé serait dénué de sens, dès lors que l'intimé lui-même affirme ne pas s'opposer à ce que leur fils commun demeure dans les lieux. Elle en déduit qu'il serait incohérent d'exiger son départ, alors que son fils pourrait continuer à l'y héberger.

L'appelante conteste encore avoir reçu une quelconque proposition de la part de l'intimé tendant à renoncer à sa demande d'indemnité d'occupation contre un départ volontaire. Elle affirme que son seul objectif est de pouvoir continuer à accueillir leur fils dans un cadre stable.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il demande, en outre, à voir condamner l'appelante au paiement de la somme de 20.000,00 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation échues pour les mois de novembre 2024 à juin 2025 inclus.

Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel.

Il conteste que la demande de l'appelante formulée à l'audience des plaidoiries, tendant principalement à voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il a dit qu'elle est occupante sans droit ni titre et a ordonné son déguerpissement, ait été valablement formulée dans l'acte d'appel. Il soutient qu'il ne s'agit pas d'un chef visé dans l'acte d'appel, et que ce volet ne saurait dès lors être dévolu à l'appréciation du tribunal de céans.

Pour autant que le tribunal devrait en connaître, l'intimé fait valoir que le jugement entrepris a retenu à bon droit que l'appelante devait être qualifiée d'occupante sans droit ni titre depuis le 16 novembre 2023, date à laquelle il lui a notifié, par courrier recommandé, la fin du droit de disposition précaire et gracieux dont elle bénéficiait jusqu'alors.

Il soutient que la maison litigieuse lui appartient en propre et qu'il n'existe plus aucun fondement juridique permettant à l'appelante de s'y maintenir, son droit précaire ayant valablement pris fin. Il précise que la demande en déguerpissement concerne uniquement l'appelante et non pas leur fils commun, lequel pourrait, selon lui, rester dans la maison.

Il donne à considérer que l'appelante ne peut sérieusement invoquer des recherches de relogement entreprises à partir du mois de mars 2025 seulement, alors que le courrier mettant fin à l'occupation date du 12 mai 2023. Il en conclut que l'appelante a tardivement, et ce sans motifs légitimes, entamé ses recherches de relogement.

S'il reconnaît que l'appelante souffre de problèmes de santé et est reconnue handicapée, il estime que ces éléments ne sauraient lui permettre de demeurer indéfiniment dans son bien immobilier. Il soutient qu'il n'a pas à subir les conséquences de la situation personnelle de l'appelante.

Il conteste l'argument de l'appelante selon lequel elle ne pourrait disposer de l'appartement dont elle est usufruitière au motif que le fils commun en serait nu-propriétaire. Il estime qu'elle pourrait parfaitement envisager de le vendre pour se reloger dans un bien plus adapté à sa condition physique.

Il soutient que les photographies produites par l'appelante, censées démontrer des désordres dans la maison, ne sont pas probantes. Il affirme que ces désordres résultent d'un défaut d'entretien imputable à l'appelante, laquelle occupe les lieux depuis quinze à vingt ans à titre gratuit. Il estime qu'il ne saurait lui incomber d'entretenir un bien au bénéfice exclusif de l'appelante, qui refuserait par ailleurs de s'acquitter d'une quelconque contrepartie.

Concernant l'indemnité d'occupation, il soutient que le montant mensuel de 2.500,00 euros, tel que retenu par le premier juge, est raisonnable au vu de la situation et qu'il ne devrait être revu à la baisse.

L'intimé soutient enfin qu'avant d'introduire la procédure, il avait proposé à l'appelante de renoncer à sa demande d'indemnité d'occupation, à condition qu'elle quitte les lieux. Il affirme que cette proposition a systématiquement été refusée.

Motif de la décision :

- Quant aux volets du jugement *a quo* dévolus au tribunal de céans

De par l'appel interjeté par l'appelante, la juridiction du second degré est investie de plein droit de la connaissance intégrale du litige qui lui est dévolu, lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, la juridiction de première instance a statué sur le fond. A noter que l'étendue de l'appel est déterminée par deux actes de procédure : la déclaration d'appel et les conclusions des parties (DALLOZ Rép. Procéd. Civ., V° Appel, édit. Janvier 2008, n° 751). C'est à l'acte d'appel qu'il faut se reporter pour déterminer si l'appel est général ou limité, étant précisé que l'effet dévolutif d'un appel limité est restreint aux chefs contestés dans l'acte d'appel (DALLOZ, op cit, n° 789 et 791)

À l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, l'appelante a précisé qu'elle conclut, à titre principal, à la réformation du jugement entrepris en ce qu'il l'a qualifiée d'occupante sans droit ni titre depuis le 16 novembre 2023 et en ce qu'il l'a condamnée à déguerpir des lieux dans un délai de 40 jours à compter de la signification du jugement, et, à titre subsidiaire, à la fixation d'un délai de déguerpissement de six mois.

Or, le tribunal constate qu'aux termes ni des motifs, ni du dispositif de son acte d'appel, l'appelante ne sollicite la réformation du jugement entrepris, en ce qu'il a retenu sa qualité d'occupante sans droit ni titre et en ce qu'il a ordonné son déguerpissement.

Le dispositif dudit acte d'appel est rédigé comme suit :

« (...) partant voir réformer le jugement entrepris et voir dire par appréciation souveraine du tribunal que l'indemnité d'occupation ne pourra être fixée qu'au montant maximal de 1.000,00 euros (...),

voir en revanche confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande en remboursement du montant des charges exposées (...),

voir décharger l'appelante de toute autre condamnation à son encontre,

voir enfin accorder à l'appelante un délai de déguerpissement (...), voir fixer à six mois le prédit délai (...). ».

Il résulte de la lecture dudit dispositif que l'appelante limite son appel à deux chefs du jugement entrepris : (i) le montant de l'indemnité d'occupation et (ii) la durée du délai de déguerpissement. Aucun ordre de subsidiarité n'est d'ailleurs indiqué quant à une remise en cause de la condamnation à déguerpir ou de la qualification d'occupante sans droit ni titre.

En outre, le corps de l'acte d'appel ne contient aucun moyen dirigé contre la qualification juridique retenue par le premier juge, ni contre le principe-même du déguerpissement, l'argumentation développée se limitant, là encore, à la contestation du quantum de l'indemnité d'occupation et à la demande d'un délai supplémentaire.

Dans ces circonstances, et nonobstant les prétentions développées oralement à l'audience, il y a lieu de considérer qu'aucun appel n'a été interjeté contre le jugement entrepris en ce qu'il a qualifié l'appelante d'occupante sans droit ni titre, ni en ce qu'il a ordonné son déguerpissement.

Il en va d'ailleurs de même en ce que le premier juge a condamné l'appelante à payer à l'intimé la somme de 893,79 euros au titre du remboursement des charges exposées pour la période d'occupation du 16 novembre 2023 au 31 décembre 2023, ainsi qu'à la somme de 400,00 euros à titre d'indemnité de procédure.

Aucun moyen n'a été soulevé à ce titre dans l'acte d'appel, ni d'ailleurs au cours de l'audience de plaidoiries, tendant à remettre en cause ces deux chefs du jugement entrepris.

Ces volets du litige ne sont dès lors pas dévolus au tribunal de céans, qui ne saurait en connaître.

- Quant au quantum de l'indemnité d'occupation

En ce qui concerne l'évaluation de l'indemnité d'occupation, celle-ci représente non seulement la contrepartie de la jouissance des lieux, mais également la compensation

du préjudice résultant, pour le propriétaire, du fait qu'il a été privé de la disposition des lieux et n'a pas pu en tirer profit pendant ce temps.

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, no 405 et suivants).

En l'espèce, le premier juge a fixé l'indemnité d'occupation à 2.500,00 euros par mois à compter du 16 novembre 2023. L'appelante conteste le montant ainsi retenu, qu'elle estime disproportionné au regard de l'état réel du bien et du fait que le fils commun des parties y réside encore régulièrement.

Le tribunal relève que l'intimé ne verse aux débats aucun élément concret de nature à justifier la valeur locative invoquée, se bornant à affirmer que le montant de 2.500,00 euros par mois serait raisonnable. Aucune photographie du bien dans son ensemble, aucune estimation professionnelle, ni aucun élément de comparaison avec des biens similaires n'est produit.

Il n'est pas davantage contesté que la maison présente des désordres (humidité, moisissures), documentés par l'appelante au moyen de photographies, et que celle-ci y réside depuis de nombreuses années à titre gratuit.

Il convient également de souligner que l'intimé ne soutient ni vouloir occuper personnellement l'immeuble, ni avoir l'intention de le mettre en location. Il affirme au contraire que le fils commun pourrait y demeurer. Il ressort donc des déclarations mêmes de l'intimé que la mise en valeur du bien n'est ni projetée ni planifiée à court terme.

Dans ces circonstances, et compte tenu de l'absence de tout élément probant versé aux débats par l'intimé permettant d'établir la valeur locative invoquée, de l'ancienneté du bien, de l'existence de désordres documentés par l'appelante, non contestés par l'intimé, de la durée de l'occupation à titre gratuit pendant quinze à vingt ans, ainsi que des circonstances particulières de la cause, notamment le fait que l'intimé ne justifie ni d'une intention de reprendre personnellement les lieux ni d'un projet de mise en location, le tribunal de céans, par réformation du jugement entrepris, fixe *ex aequo et bono* l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.750,00 euros à compter du 16 novembre 2023, et ce jusqu'à la libération effective des lieux.

En conséquence, il y a également lieu, par réformation du jugement entrepris, à condamner l'appelante à payer à l'intimé la somme de 20.125,00 euros (11,5 mois x 1.750,00 euros) - au lieu de celle de 28.750.- euros (11,5 mois x 2.500,00 euros), telle que retenue par le premier juge - au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la période du 16 novembre 2023 au 31 octobre 2024.

L'intimé sollicite encore, en cause d'appel, la condamnation de l'appelante au paiement d'une indemnité d'occupation pour la période allant de novembre 2024 à juin 2025 inclus, correspondant à 8 mois, sur la base du montant de 2.500,00 euros par mois, soit un total de 20.000,00 euros.

Au vu des développements qui précèdent, de l'absence de tout paiement et du fait que l'appelante n'a pas quitté les lieux entre-temps, son occupation étant maintenue sans droit ni titre, la demande de l'intimé est à déclarer fondée à concurrence d'un montant de 14.000,00 euros (8 mois x 1.750,00 euros).

Dès lors, le tribunal de céans condamne l'appelante à payer à l'intimé le prédit montant à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} novembre 2024 au 30 juin 2025.

- Quant au délai de déguerpissement

En ce qui concerne la demande de l'appelante tendant à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois, le tribunal relève que la lettre recommandée par laquelle l'intimé a mis fin au droit de disposition précaire et gracieux date du 12 mai 2023.

L'appelante a dès lors bénéficié d'un délai particulièrement significatif pour rechercher une solution de relogement, d'autant plus que la procédure d'appel lui a permis de prolonger son occupation des lieux de plusieurs mois supplémentaires.

Toutefois, eu égard aux circonstances particulières de la cause, et notamment à l'état de santé de l'appelante qui n'est pas contesté par l'intimé, le tribunal de céans lui accorde, par réformation du jugement entrepris, un délai de déguerpissement de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

- Quant aux demandes accessoires

L'intimé sollicite la condamnation de l'appelante au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

A défaut pour l'intimé de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

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, il y a lieu de condamner l'appelante 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 partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement *a quo*,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai de 3 mois à partir de la signification du présent jugement,

fixe l'indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle au montant de 1.750,00 euros à partir du 16 novembre 2023 jusqu'au déguerpissement effectif,

dit la demande de PERSONNE2.) au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation sans droit ni titre fondée pour la période du 16 novembre 2023 au 31 octobre 2024 à concurrence du montant de 20.125,00 euros,

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 20.125,00 euros au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la période du 16 novembre 2023 au 31 octobre 2024,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la période du 1^{er} novembre 2024 au 30 juin 2024,

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

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 14.000,00 euros au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la période du 1^{er} novembre 2024 au 30 juin 2024,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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