

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (XIVe chambre)
2025TALCH14/00091

Audience publique du lundi, vingt octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03986

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Danielle FRIEDEN, 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 Christine KOVELTER de Luxembourg du 17 avril 2025,

ayant comparu par Maître Stéphanie ARAUJO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Suzy GOMES MATOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

1. la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2. la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

4. la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

intimées aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER,

comparant par la société ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA Sàrl, établie et ayant son siège social à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B278122, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-03986 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 29 septembre 2025.

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

Maître Suzy GOMES MATOS, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses explications.

Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat, représentant la société ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA Sàrl, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 20 octobre 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par exploit d'huissier de justice du 20 novembre 2024, la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL ont fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir dire qu'elle est occupante sans droit ni titre d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), depuis le 17 novembre 2024 et pour la voir condamner au déguerpissement.

Les sociétés SOCIETE1.) SA, SOCIETE2.) SA, SOCIETE3.) SARL et SOCIETE4.) SARL ont demandé en outre à voir fixer l'indemnité d'occupation sans droit ni titre au montant mensuel de 1.250,00 euros, et de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 83,33 euros à titre d'indemnité d'occupation réduite à partir du 17 novembre 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et à voir majorer le taux d'intérêt de 3 points à compter du 1er jour du 3ème mois qui suit la signification du jugement.

Les sociétés SOCIETE1.) SA, SOCIETE2.) SA, SOCIETE3.) SARL et SOCIETE4.) SARL ont encore réclamé la somme de 2.000,00 euros à titre d'indemnité de procédure, l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries devant le premier juge en date du 10 février 2025, elles ont augmenté leur demande au titre des indemnités d'occupations rédues jusqu'au 10 février 2025 et ont réclamé la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer la somme de 3.529,76 euros de ce chef.

PERSONNE1.), quant à elle, n'a pas remis pas en cause le fait qu'elle occupe sans droit ni titre l'immeuble dont question.

Elle a insisté sur le fait qu'elle se trouve dans une situation financière difficile et a réclamé en premier lieu un sursis à statuer du tribunal de paix pour lui permettre

d'introduire une action en nullité de la vente pour vileté du prix de vente sinon pour lésion.

Pour autant que le tribunal ne devrait pas faire droit au sursis à statuer, PERSONNE1.) a réclamé un délai de déguerpissement de 6 mois.

Elle a encore réclamé une réduction du quantum de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.000,00 euros et s'est opposée à l'exécution provisoire du jugement et à la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Par jugement du 28 février 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a :

- déclaré recevable la demande de la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL introduite par voie de citation,
- donné acte à la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL de l'augmentation de leur demande et la déclare recevable,
- rejeté la demande d'PERSONNE1.) à voir prononcer un sursis à statuer,
- dit qu'PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), à compter du 17 novembre 2024,
- condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la signification du jugement,
- autorisé, au besoin, la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL 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 mensuelle reduite à partir du 17 novembre 2024 jusqu'au déguerpissement effectif au montant de 1.250,00 euros,
- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour la période du 17 novembre 2024 au 10 février 2025 pour un montant de 3.529,76 euros,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL la somme de 3.529,76 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 83,33 euros à partir du 20 novembre 2024, et sur la somme de 3.446,43 euros à partir du 10 février 2025, à chaque fois jusqu'à solde,
- dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,
- dit non fondée la demande la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure et en a débouté,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, lui signifié le 13 mai 2025, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel limité par exploit d'huissier de justice du 17 avril 2025.

Prétentions et moyens des parties :

Par réformation du jugement entrepris, **PERSONNE1.)** demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois à compter de la signification du jugement à intervenir et à voir condamner la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL aux frais et dépens des deux instances.

A l'appui de ses prétentions, l'appelante soutient que le délai de 40 jours imparti par le premier juge pour quitter les lieux est insuffisant au regard des circonstances particulières de la cause.

Elle fait valoir que l'immeuble litigieux, d'une superficie de 2 ares et 28 centiares, est occupé par elle depuis près de vingt ans. Elle soutient que la recherche d'un logement de remplacement adapté se révèle particulièrement difficile, et que le délai imparti ne lui permet pas de procéder au déménagement et à la libération des lieux dans des conditions décentes et respectueuses.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, l'appelante insiste encore sur sa situation extrêmement précaire. Elle indique ne percevoir que le REVIS et se trouver dans l'impossibilité de trouver un logement sur le marché locatif privé.

Elle expose avoir toutefois entrepris des démarches auprès de la SNHBM, de la Ville de Luxembourg et du Fonds du Logement (FNS) afin de trouver un logement abordable, ce qui ressortirait des pièces versées en cause.

En ce qui concerne la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, l'appelante conteste toute mauvaise foi et tout abus de droit dans son chef. Elle réitère enfin que son impossibilité de trouver un logement doit être appréciée au regard de la situation de précarité dans laquelle elle se trouve.

Les sociétés **SOCIETE1.) SA, SOCIETE2.) SA, SOCIETE3.) SARL et SOCIETE4.) SARL** demandent, quant à elles, la confirmation pure et simple du jugement *a quo*.

Elles augmentent leur demande au titre des arriérés d'indemnités d'occupation pour la période allant de mars à septembre 2025 à la somme de 9.553,57 euros.

Elles réclament encore des dommages et intérêts pour procédure abusive à hauteur de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

À l'appui de leurs prétentions, elles exposent que l'immeuble litigieux a été vendu par adjudication publique en octobre 2024 et que l'appelante savait bien avant cette date qu'elle devrait quitter les lieux, de sorte qu'elle aurait disposé de suffisamment de temps pour préparer son déménagement.

Elles ajoutent que l'acte d'appel du 17 avril 2025 sollicitait un délai de 6 mois pour déguerpir. Or, à la date de l'audience des plaidoiries du 29 septembre 2025, l'appelante aurait déjà bénéficié de la période de 6 mois sollicitée, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de faire droit à sa demande.

Quant aux démarches de l'appelante destinées à établir sa recherche d'un logement de remplacement, les intimées font valoir que celles-ci n'ont été entreprises qu'en août 2025, soit tardivement.

Elles soulignent enfin que, depuis le jugement entrepris, l'appelante ne s'est pas acquittée des indemnités d'occupation échues. Or, elle ne saurait résider dans l'immeuble sans contrepartie, de sorte qu'il y aurait lieu de la condamner au paiement des arriérés d'occupation pour la période allant de mars à septembre 2025, soit à la somme de 9.553,57 euros.

Elles estiment que la présente procédure est purement dilatoire et que le fait d'avoir interjeté appel uniquement sur le délai de déguerpissement constituerait un abus de droit, justifiant l'allocation à leur profit de dommages et intérêts à hauteur de 1.000,00 euros.

Motifs de la décision :

D'emblée, le tribunal relève que le jugement entrepris n'est attaqué qu'en ce qu'il a retenu un délai de déguerpissement de 40 jours à compter de sa signification.

Les autres volets du litige ne sont partant pas dévolus au tribunal de céans, qui ne saurait partant en connaître.

- Quant au délai de déguerpissement

L'appelante sollicite, par réformation du jugement querellé, un délai de six mois pour libérer les lieux, au motif que le délai de 40 jours imparti par le premier juge serait insuffisant pour permettre un départ dans des conditions décentes, eu égard à la durée de son occupation des lieux et aux difficultés qu'elle rencontrerait pour se reloger.

Cependant, il y a lieu de constater que l'appelante, assignée en déguerpissement depuis le 20 novembre 2024 et condamnée par jugement du 28 février 2025 à quitter les lieux dans un délai de quarante jours, était informée depuis plus de dix mois de la nécessité de se reloger. Il ressort en outre des seules pièces produites qu'elle n'a entrepris des démarches qu'à partir de juillet 2025, de sorte qu'elle ne saurait utilement invoquer sa propre carence pour solliciter un délai supplémentaire.

Dans ces circonstances, le délai de 40 jours accordé par le premier juge est raisonnable, aucun élément nouveau ou obstacle insurmontable n'ayant été valablement justifié à l'appui d'un allongement de ce délai.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a condamné l'appelante à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard

dans un délai de 40 jours, sauf à reporter ce délai à compter de la signification du présent jugement.

- Quant aux arriérés d'indemnités d'occupation échus depuis le premier jugement

En ce qui concerne l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés d'indemnités d'occupation échus postérieurement au jugement entrepris, il ressort des débats que cette demande n'a pas fait l'objet de contestations par l'appelante et est justifiée par les pièces versées en cause. Il y a dès lors lieu d'y faire droit et de condamner l'appelante à payer aux parties intimées la somme de 9.553,57 euros au titre des arriérés d'indemnités d'occupation dus pour la période allant du 11 février 2025 au 29 septembre 2025.

- Quant à la demande des intimées en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Les intimées réclament, à titre reconventionnel, une indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour l'instance d'appel de 1.000,00 euros.

Il est rappelé que la jurisprudence affirme depuis longtemps, de manière invariable, que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, c'est-à-dire constitue un abus de droit que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi équipollente au dol, respectivement si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière, inexcusable.

En l'espèce, dans la mesure où les éléments de la cause ne permettent pas de dégager un abus de droit dans le chef de l'appelante, la demande reconventionnelle formulée à ce titre par les intimées requiert un rejet.

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,

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

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA, la société anonyme SOCIETE2.) SA, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation,

dit la demande recevable et fondée à concurrence de la somme de 9.553,57 euros,

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 2.388,39 euros (9.553,57 / 4) à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour la période allant du 11 février 2025 au 29 septembre 2025,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la somme de 2.388,39 euros (9.553,57 / 4) à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour la période allant du 11 février 2025 au 29 septembre 2025,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL la somme de 2.388,39 euros (9.553,57 / 4) à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour la période allant du 11 février 2025 au 29 septembre 2025,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL la somme de 2.388,39 euros (9.553,57 / 4) à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour la période allant du 11 février 2025 au 29 septembre 2025,

dit recevable mais non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA, de la société anonyme SOCIETE2.) SA, de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, et en déboute,

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