Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 823/2026
E-BAIL-687/25

Audience publique du 15 avril 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

- partie demanderesse - comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à Luxembourg,

et

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

- partie défenderesse - comparant par Maître Yamina NOURA, avocat à Esch-sur-Alzette.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 18 novembre 2025 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 18 mars 2026, date à laquelle l'affaire fut fixée au 25 mars 2026, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

A cette audience, les mandataires des parties demanderesse et défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé, le

jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 18 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à ADRESSE2.), pour l'entendre condamner à payer au requérant une indemnité d'occupation de 1.500 € par mois à partir du 1er novembre 2025 et jusqu'à libération des lieux, pour se réserver le droit e demander la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'indemnités d'occupation à échoir en cours d'instance, pour condamner la partie « requérante » à déguerpir des lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, pour voir la partie défenderesse s'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000 € sur base de l'article 240 du NCPC, pour ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, pour réserver au requérant tous autres droits, moyens et actions.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose être « propriétaire exclusif d'une maison sise à ADRESSE2.), qui lui appartenait en tant que bien personnel pendant le mariage. Par jugement rendu en date du 8 mars 2024, le juge aux affaires familiales du tribunal d'arrondissement de Luxembourg a prononcé le divorce entre parties. Dans le cadre des mesures provisoires relatives au divorce, les parties ont trouvé un accord en ce qui concerne l'attribution de la jouissance du logement familial à la partie défenderesse sur base de l'article 253 du code civil…Aux termes de cet accord, la partie requérante a concédé à la partie défenderesse la jouissance exclusive de la maison sise à ADRESSE2.) pour une durée totale de 18 mois à partir du 1er mai 2024. L'indemnité d'occupation avait été fixée à 500 € en plus des frais courants liés à l'appartement. …Il a également été convenu qu'en cas d'occupation des lieux par la partie défenderesse au-delà du terme convenu, c'est-à-dire au-delà du 31 octobre 2025, l'indemnité d'occupation à verser s'élèvera au montant de 1.500 €. Cet accord a été entériné par le juge aux affaires familiales de Luxembourg par un jugement intervenu en date du 8 mai 2024. »

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande en soutenant qu'elle aurait dû être introduite par voie de citation.

En vertu de l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation qui n'est pas la suite d'une convention, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

Conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3. précité du nouveau code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1er (2) et (3), alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

La jurisprudence récente retient que les « *demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit* » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation (cf TAL, 3ème, 17 janvier 2023, n°TAL-2022-05449 du rôle).

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire qu'elles n'ont jamais été liées par l'une des conventions précitées.

L'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique donc pas, de sorte qu'en l'absence encore d'une autre disposition légale qui prévoirait une saisine par voie de requête dans l'hypothèse d'une occupation sans droit ni titre qui n'est pas la suite de l'une des conventions précitées, la demande aurait dû être introduite par voie de citation.

Il s'ensuit que la demande, introduite par voie de requête, est à déclarer irrecevable.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande irrecevable,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.