Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-CIV-311/25

Audience publique du 3 novembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Yannys MATHIEU, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse

comparant en personne,

F a i t s

Par exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg du 7 mai 2025, PERSONNE1.) fit donner citation à PERSONNE2.) à comparaître le 12 juin 2025 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-CIV-311/25.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 13 octobre 2025, lors de laquelle Maître Yannys MATHIEU se présenta pour la partie demanderesse tandis qu'PERSONNE2.) se présenta personnellement à ladite audience.

Les parties furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement leurs explications et déclarations.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par exploit d'huissier de justice du 7 mai 2025, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir dire que le défendeur occupe sans droit ni titre la chambre située au ADRESSE1.) et de l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à compter de la signification du jugement à intervenir. Le requérant sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Yannys MATHIEU.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'il est locataire principal d'un logement situé au ADRESSE1.), dont il a pris possession en vertu d'un contrat de bail d'habitation signé avec le propriétaire PERSONNE3.) en date du 1er décembre 2023.

Il soutient qu'PERSONNE2.) occupe actuellement une chambre dans ce logement sans disposer d'aucun titre valide ni contrat de bail écrit avec le propriétaire, ni autorisation formelle de sous-location et qu'il aurait pris possession des lieux en se substituant irrégulièrement à un précédent occupant.

Il fait valoir qu'en date du 13 octobre 2023, PERSONNE2.) a signé un engagement écrit de quitter les lieux au plus tard le 14 novembre 2024 et de lui restituer les clés. Malgré cet engagement et une mise en demeure lui adressée le 27 mai 2024, lui accordant un délai de six mois, il serait resté dans les lieux.

Le requérant explique qu'à l'expiration du délai lui accordé, PERSONNE2.) a refusé de quitter les lieux en invoquant à tort une trêve hivernale, n'existant pas au Luxembourg. Il fait valoir qu'il a adressé une nouvelle mise en demeure par courrier recommandé du 31 mars 2025 que le défendeur n'a pas réclamé et dont une copie a été affichée sur la porte d'entrée de sa chambre.

Il soutient encore que le défendeur a retardé à plusieurs reprises le paiement de son loyer et a fait preuve de violence verbale et physique à l'encontre de la famille de PERSONNE1.), ce qui aurait conduit à une intervention policière en date du 30 mars 2024.

Le requérant conclut à la compétence territoriale du tribunal saisi en se basant sur les dispositions de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile et justifie la saisine du tribunal par voie de citation vu l'absence de bail écrit ou verbal régulier existant entre parties.

Il sollicite le déguerpissement du défendeur sur base des dispositions des articles 1717 et 1737 du code civil en soutenant qu'en l'absence d'accord du bailleur, la sous-location n'est pas régulière et qu'au vu de la date de départ fixée dans l'engagement du 13 octobre 2023, le maintien dans les lieux au-delà de cette date serait réputée sans droit ni titre.

Il soutient que l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation dispose que lorsqu'un occupant se maintient dans les lieux sans droit ni titre, et en violation manifeste d'un engagement de quitter les lieux le bailleur (ou locataire principal, dans le cadre d'une sous-location irrégulière) est en droit de demander au juge de paix le déguerpissement de l'occupant.

Il fait en outre valoir qu'aux termes de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent loi à ceux qui les ont faites et elles doivent être exécutées de bonne foi. PERSONNE2.) se serait en l'espèce engagé à quitter les lieux pour le 14 novembre 2023.

Le requérant en conclut que le caractère illégal et abusif du maintien du défendeur dans les lieux est établi au regard de son engagement écrit de quitter les lieux avant le 14 novembre 2023, de la mise en demeure de six mois qui lui a été adressée et restée sans effet, de l'absence de titre valable, le défendeur n'ayant aucun contrat de sous-location régulier et du trouble manifeste à la jouissance paisible du logement causé par ses comportements.

A l'audience des plaidoiries du 13 octobre 2025, le requérant fait valoir qu'au mois d'octobre 2023, il a signé avec PERSONNE2.) un engagement que ce dernier quitte les lieux pour le mois de novembre 2023 et que depuis le mois de décembre 2023, PERSONNE2.) lui paie un loyer mensuel de 650.- euros.

PERSONNE1.) explique que le précédent propriétaire de l'immeuble, PERSONNE4.), avait loué la chambre litigieuse à une personne inconnue et que suite à la vente de l'immeuble à PERSONNE3.), le contrat de bail a été conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.). A ce moment, PERSONNE2.) aurait déjà été dans les lieux et il se serait engagé à quitter les lieux.

Sur question du tribunal pourquoi le requérant qualifie les paiements effectués par PERSONNE5.) de « loyers », il les requalifie de « flux financier ». Il donne à considérer que le paiement mensuel ne permet pas de conclure à l'existence d'un bail entre parties.

PERSONNE2.) explique avoir signé un contrat de bail avec le précédent propriétaire PERSONNE4.) aux termes duquel il louait une chambre dans l'immeuble litigieux moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros.

En date du 13 octobre 2023, une femme, qui n'était pas propriétaire de l'immeuble, lui aurait dit qu'elle avait besoin de sa chambre et lui aurait fait pression de libérer les lieux. Il affirme n'avoir rien signé avec le propriétaire de l'immeuble.

Il conteste être occupant sans droit ni titre compte tenu du fait qu'il a signé un contrat de bail en 2019 et que tous les mois il paie un loyer à PERSONNE1.).

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité de la demande

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (Cour, 28 novembre 2001, n°25013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

Il en est ainsi en particulier de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cass., 18 décembre 1997, n°64/97).

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.

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).

Il convient dès lors dans un premier lieu de qualifier les relations entre parties alors que PERSONNE1.) estime que le défendeur occupe les lieux sans droit ni titre tandis que ce dernier estime les occuper en vertu d'un contrat de bail.

Il résulte des pièces versées au dossier et des explications fournies à l'audience qu'en date du 4 janvier 2019, PERSONNE2.) a signé avec PERSONNE4.) un contrat intitulé « contrat de caution » rédigé comme suit :

« *Je soussigné(e) Mme/M. PERSONNE2.) le locataire, paie deux montant de loyer s'élevant à 1.100€ comme une caution à Mme PERSONNE4.) le propriétaire.*
Cette caution sera comptée pour les réparations des meubles en cas d'endommagement ou le retard du paiement du loyer mensuel.
A la fin du contrat, si les meubles sont en état du commencement de la location, alors cette caution sera rendue au locataire.
Si vous ne voulez plus louer, je vous prie de nous informer un mois en avance !! »

Le document est signé par la propriétaire et le locataire et comporte en bas de page la mention manuscrite « *ADRESSE1.)* »

PERSONNE2.) verse un certificat de résidence émis par le Bierger-Center de la ORGANISATION1.) en date du 22 février 2024 duquel il résulte que depuis le 10 janvier 2019 il est déclaré à l'ADRESSE1.).

Au vu de ces pièces, le tribunal retient que, contrairement aux affirmations du requérant, PERSONNE2.) n'a pas pris possession des lieux en se substituant irrégulièrement à un précédent occupant, mais a signé un contrat de bail écrit avec PERSONNE4.) en vertu duquel il a pris en location une chambre dans l'immeuble sis à ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros.

Le requérant indique ensuite, sans verser de preuves cependant, qu'à un moment donné PERSONNE4.) aurait vendu l'immeuble (en tout ou en partie) à PERSONNE3.).

En date du 13 octobre 2023, PERSONNE2.) a signé un document qui est rédigé dans les termes suivants :
« *Notice of Intent to Vacate,*

This document serves as formal notice of my intent to vacate the premises located at ADRESSE1.). I, PERSONNE2.), the undersigned, hereby declare the following terms and conditions:

1. *I commit to vacate the aforementioned premises by no later than November 14th, 2023*
2. *I understand and agree that all outstanding rent and utilities must be settled in full before my departure.*
3. *All keys and access devices to the property will be returned to Mr. PERSONNE1.) on the specified date, November 14th, 2023, without any dely.*
4. *I acknowledge that any failure to meet the obligations stated herein may result in legal action and financial liability.*

By signing this document, I affirm my commitment to the terms outlined above. »

Le document porte la seule signature d'PERSONNE2.) ainsi que la date du 13 octobre 2023.

Les débats à l'audience n'ont pas permis d'identifier la femme (qui aurait été enceinte) qui a soumis ce document pour signature à PERSONNE2.), ce dernier ayant été formel pour dire que ce n'était pas la propriétaire.

Aux termes de la requête et des explications fournies à l'audience, PERSONNE1.) soutient qu'il loue un appartement dans l'immeuble litigieux depuis le mois de décembre 2023.

Or, le contrat de bail versé en cause a certes été signé en date du 1er décembre 2023 entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.), mais ce contrat dispose que l'appartement à quatre chambres dans l'immeuble sis à ADRESSE1.) est loué moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600.- euros à partir du 1er janvier 2024.

Il s'ensuit qu'en date du 13 octobre 2023 PERSONNE2.) ne pouvait pas s'engager envers PERSONNE1.) alors que ce dernier n'était pas encore locataire des lieux.

A défaut de contresignature du document du 13 octobre 2023, il n'est pas établi à l'égard de qui PERSONNE2.) s'est engagé à quitter les lieux.

Le tribunal en déduit que ce document ne saurait valoir résiliation en bonne et due forme du contrat de bail conclu en date du 24 janvier 2019.

PERSONNE1.) reconnaît à l'audience que depuis le mois de décembre 2023, PERSONNE2.) lui paie un montant de 650.- euros pour l'occupation de la chambre.

Le tribunal en déduit que PERSONNE1.) a accepté l'occupation de la chambre par PERSONNE2.) moyennant paiement d'un prix, plus élevé que le loyer initialement convenu dans le contrat du 24 janvier 2019.

Le requérant conteste cependant qu'un contrat de bail se soit formé entre parties et il affirme avoir adressé une première mise en demeure à PERSONNE2.) de quitter les lieux en date du 27 mai 2024.

Cette affirmation reste cependant à l'état de pure allégation alors que, mis à part un avis de réception de la poste d'un courrier recommandé adressé par une société SOCIETE1.) s.à r.l. à PERSONNE2.) en date du 31 mai 2024, il ne verse aucune lettre de mise en demeure. Le tribunal ignore d'ailleurs le rôle de cette société SOCIETE1.) s.à r.l. dans les relations entre parties.

Ce n'est que par courrier de son mandataire du 31 mars 2025, soit un an et demi après la location des lieux par PERSONNE1.), que ce dernier reproche à PERSONNE2.) d'occuper une chambre sans autorisation formelle du propriétaire ni contrat écrit. En se référant au document du 13 octobre 2023 et en lui reprochant de payer les loyers en retard ainsi que de faire preuve d'agressions verbales et physiques, PERSONNE1.) a mis PERSONNE2.) en demeure de quitter les lieux dans un délai de 30 jours.

Etant donné que pendant un an et demi PERSONNE1.) a accepté l'occupation de la chambre par PERSONNE2.) en contrepartie du paiement d'un loyer mensuel, le tribunal retient que PERSONNE1.) a tacitement repris le bail qu'PERSONNE2.) avait conclu avec l'ancien propriétaire.

Le fait que la police ait été appelée une fois sur les lieux en raison d'un différent entre les parties, portant entre autres sur le retard de paiement des loyers, ne saurait avoir une quelconque incidence sur la qualification des relations entre parties.

Tel qu'il a été retenu ci-avant, et conformément à l'article 20 précité de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les litiges relatifs entre bailleurs et locataires sont à introduire par voie de requête.

Etant donné qu'en l'espèce, les parties sont liées par un contrat de bail, la demande introduite par voie de citation est partant à déclarer irrecevable.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en distraction des dépens car cette faculté n'existe que pour les frais desquels l'avocat à la Cour a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire (Cour d'appel, 25 janvier 2006, n° 30748 du rôle).

P a r c e s m o t i f s :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare déclare les demandes formulées par la citation du 7 mai 2025 irrecevables,

laisse tous les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.),

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé