Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-375/25

Audience publique du 20 novembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

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

3. **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses

comparant par Maître Clara DANNEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse

faisant défaut,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 14 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-375/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 5 juin 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 23 octobre 2025, lors de laquelle, Maître Clara DANNEL, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que la partie défenderesse, ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

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 requête déposée le 14 avril 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire qu'PERSONNE4.) occupe leur appartement sans droit ni titre, pour voir ordonner son déguerpissement sous huitaine et pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 4.350,- euros avec les intérêts à partir du 1er mars 2025, date d'une mise en demeure. Ils sollicitent encore la condamnation de la défenderesse au montant de 4.914,- euros à titre d'indemnisation de leurs frais d'avocat, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent avoir hérité de l'appartement sis L-ADRESSE4.) par suite du décès de leur père. PERSONNE4.) aurait été l'épouse de feu PERSONNE5.). Cette dernière aurait vécu dans l'appartement avec le de cujus.

Le parties demanderesses soutiennent qu'au vu du fait que PERSONNE4.) occupe les lieux sans droit ni titre, elles sont en droit de solliciter son déguerpissement ainsi que sa condamnation à une indemnité d'occupation évaluée à 1.300,- euros ainsi qu'aux charges mensuelles de 350,- euros.

A l'audience des plaidoiries du 23 octobre 2025, les requérants augmentent leur demande principale au montant de 6.605,- euros et maintiennent pour le surplus les demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE4.), bien qu'ayant initialement comparu par mandataire, n'a plus comparu à l'audience du 23 octobre 2025. Le présent jugement sera dès lors contradictoire à son égard, ce en application des dispositions de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

Aux termes de l'article 78 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80, p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, n^{os} 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

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, point 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, point 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 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).

Etant donné qu'en l'occurrence les parties n'ont jamais été liées par l'une des conventions précitées, l'article 20 précité, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique 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 introduite par voir de requête est à déclarer irrecevable.

Compte tenu de l'issue du litige il y a lieu de déclarer non fondée tant la demande en remboursement des frais d'avocat que la demande d'indemnité de procédure.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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,

se **d é c l a r e** compétent pour connaître de la demande,

d i t la demande introduite par requête irrecevable en la forme,

d i t non fondée les demandes relatives au remboursement de frais d'avocat et en paiement d'une indemnité de procédure,

c o n d a m n e PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, 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

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé