Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4163/25
du 16.12.2025
L-BAIL-478/25

Audience publique du seize décembre deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 21 juillet 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 14 novembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat d'hébergement temporaire du 1er octobre 2023 avec effet à la même date, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée de six mois renouvelables tacitement, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité de mise à disposition mensuelle de 840 euros, ainsi que des avances sur charges de 100 euros.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 16 mai 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 7.520 euros, pour voir prononcer la résiliation du contrat d'hébergement temporaire et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.).

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros.

A l'audience des plaidoiries du 14 novembre 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement à concurrence des indemnités de mise à disposition échues depuis le dépôt de la requête introductive d'instance, pour la porter à la somme totale de 13.160 euros.

Il a encore demandé à se voir allouer des intérêts de retard de de 10% en application de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation et le paiement d'une indemnité de relocation de 2.000 euros.

PERSONNE2.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande. A titre subsidiaire, il a demandé à voir constater la non-conformité des lieux loués, à voir prononcer la résiliation du contrat aux torts d'PERSONNE1.), à se voir accorder un délai de 3 mois pour quitter les lieux et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts.

Appréciation

1. **La recevabilité de la requête**

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite par voie de requête au motif que les parties seraient liées par un contrat d'hébergement précaire ne tombant pas dans le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation. Dès lors, la demande aurait dû être introduite par voie de citation.

PERSONNE1.) s'est rapporté à prudence de justice.

Avant de pouvoir déterminer si la demande d'PERSONNE1.) a été valablement introduite par voie de requête, il convient d'abord de qualifier les relations des parties.

En effet, les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relevant de l'organisation judiciaire et étant de ce fait d'ordre public, le tribunal a d'office soulevé la question de la recevabilité de la demande, alors qu'elles ont été introduites par voie de requête.

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° 25.013 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 relatifs 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.

En l'espèce, la demande trouve son origine dans la mise à disposition d'une chambre à PERSONNE2.) dont PERSONNE1.) est propriétaire, peu importe la qualification *in fine* de ladite convention entre parties, de sorte que le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix précitée.

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 faite 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.

Concernant la qualification de la convention entre parties, le tribunal relève d'emblée que le contrat litigieux entre parties est intitulé contrat d'hébergement temporaire, les parties étant nommées en tant qu'hébergeur et personne hébergée.

Suivant l'article 1709 du code civil, le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

Le contrat de bail est donc le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose quelconque pendant un certain temps, et moyennant un certain prix proportionnel à ce temps que celle-ci s'oblige à lui payer.

Il est de principe qu'une autorisation d'habiter moyennant paiement d'un prix sans intention de conférer de droit réel, constitue normalement un bail, à moins de prouver des circonstances spéciales établissant la volonté des parties de convenir d'une occupation à titre précaire, convention qui ne doit pas être fictive et ne pas avoir pour but de contourner la loi sur les baux à loyer. Il a été jugé, à cet égard, que l'accord de volontés d'héberger une personne pendant un certain temps est à qualifier d'occupation précaire lorsqu'il trouve sa raison d'être dans la volonté non dissimulée des parties de résoudre des difficultés temporaires réelles de l'une des parties (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 7).

La notion de convention d'occupation précaire est caractérisée par la fragilité du droit de l'occupant, la limitation de son droit de jouissance, et le faible montant de la redevance.

Elle est révocable à tout moment, à la prière du propriétaire, alors que le contrat de bail garantit au preneur une jouissance paisible. Il s'agit d'une convention autonome, distincte du bail, qui se caractérise par l'instabilité de la jouissance de l'occupant, celui-ci n'ayant qu'une emprise provisoire. Il s'agit donc d'une convention présentant un caractère innomé permettant aux parties sauf fraude à la loi de se soustraire au statut d'ordre public des baux et à ses contraintes. Une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance.

Le montant de la redevance versée par l'occupant est généralement inférieur à un loyer correspondant à une valeur locative réelle. Le faible montant de la rémunération du propriétaire constitue en quelque sorte la contrepartie pour l'occupant de la fragilité de son droit de jouissance.

Ce qui fait avant tout la précarité, c'est le caractère provisoire de la convention et non pas la courte durée de celle-ci.

La précarité se caractérise par la fragilité du droit de l'occupant, et non par la durée de l'occupation qui est susceptible de stipulations diverses.

En fait, tant que la précarité demeure, la longue durée de l'occupation est sans incidence sur la qualification d'occupation précaire.

La fragilité du droit d'occupation découle des clauses permettant à l'une ou l'autre des parties de mettre fin au contrat à tout moment, notamment au cours de sa reconduction éventuelle, ou à compter d'une date prévue par la convention, mais l'exigence d'un congé est possible, sans remettre en cause la précarité.

En résumé, si la durée contractuelle constitue un facteur important de la précarité, il n'est ni essentiel, ni exclusif.

En l'absence de toute réglementation, les modalités de la convention d'occupation précaire relèvent en principe de la libre appréciation des parties, tant en ce qui concerne la forme écrite ou verbale de la convention qu'en ce qui concerne les clauses et conditions précisant les obligations respectives des cocontractants.

La précarité ne peut pas être uniquement subjective. Elle doit être justifiée, en plus de la volonté réelle des parties lors de la conclusion du contrat, par des motifs sérieux et légitimes. Par conséquent, le juge - appelé à se prononcer sur l'existence éventuelle d'une convention d'occupation- doit rechercher les circonstances particulières qui ont motivé le contrat.

Pour retenir l'existence d'une convention d'occupation précaire, les juges du fond doivent apprécier souverainement s'il y a des éléments suffisants pour pouvoir retenir la qualification de convention d'occupation précaire : caractère temporaire et révocable à tout moment de la convention, fragilité de l'occupation en raison non seulement des clauses et conditions stipulées, mais aussi des circonstances de fait qui l'entourent.

La convention d'occupation précaire est un contrat innommé qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un évènement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments.

En l'espèce, la convention querellée intitulée « contrat d'hébergement temporaire» prévoit que *« le contrat est consenti par l'hébergeur à la condition expresse qu'après dénonciation du présent contrat, l'hébergeur sera en droit d'offrir et de donner le studio à autrui, quitte à la personne hébergée se voir offrir un autre studio ou chambre telle que disponible».*

Le tribunal relève encore que le contrat mentionne expressément que seules les conditions du code civil et non pas celles sur le bail à usage d'habitation sont applicables.

S'y ajoute que les conditions préliminaires de ladite convention disposent que : *« le présent contrat est un contrat d'hébergement meublé dans une structure collective. Ce n'est donc pas un contrat qui à l'expiration ou après dénonciation du contrat, donnerait des droits particuliers à un studio particulier ou à une chambre meublée particulière, la personne hébergée accepte expressément que son hébergement n'est que temporaire, pour une durée courte et déterminée et qu'il n'entraîne nullement un quelconque droit à l'occupation d'un studio déterminé ou d'une chambre particulière au-delà de la durée du contrat ».*

L'indemnité de mise à disposition s'élève à 840 euros par mois et encore 100 euros à titre de charges sont dus mensuellement.

Quant à sa durée, le contrat prévoit qu'il court du 1er octobre 2023 au 31 mars 2024, avec tacite reconduction pour une durée de 6 mois sauf dénonciation par lettre recommandée 2 mois avant l'expiration du terme.

Le tribunal relève que la convention litigieuse, bien qu'elle contienne certaines incohérences, prévoit de façon expresse que le locataire n'a aucun droit à une chambre fixe déterminée à l'expiration du terme, celles-ci étant permutables entre elles.
En effet, même si le contrat porte sur la chambre dénommée Ga9 « Arabesques », elle n'est définie quant à sa situation exacte dans l'immeuble sis au ADRESSE2.) à ADRESSE2.) et le contrat prévoit qu'à la fin de la période de 6 mois, une autre chambre peut être proposée au locataire en remplacement. Cela résulte encore des faits rapportés par les parties.

Il en découle que le bien donné en location n'est pas clairement défini et ladite convention ne confère pas à la personne hébergée la jouissance sur un bien immeuble précis ainsi que la stabilité nécessaire qu'on retrouve dans un contrat de bail d'habitation.

De surcroit, la résidence est une structure d'hébergement collective et les chambres mises à disposition n'ont en principe pas vocation à accueillir des personnes sur de longues durées.

Les prix pratiqués à la location des chambres mises à disposition bien que n'étant pas modiques sont toutefois inférieurs à un loyer correspondant à une valeur locative réelle qu'on pourrait trouver pour un bail d'habitation à ADRESSE3.).

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal retient que le contrat conclu entre parties est à qualifier de contrat d'hébergement précaire.

Une telle convention ne tombe pas sous la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation et dans la mesure où il est constant en cause qu'PERSONNE1.) n'œuvre pas dans le domaine du logement à titre d'aide sociale, la demande aurait dû être introduite par voie de citation.

Il en découle que la demande introduite par PERSONNE1.) par voie de requête est à déclarer irrecevable.

2. <u>Les demandes accessoires</u>

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) n'est pas fondée.

Les frais et dépens sont à mettre à charge d'PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande irrecevable pour avoir été introduite par voie de requête,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et en déboute,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier