Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-CIV-353/25

Audience publique du 18 décembre 2025

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

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Anouk STREICHER, avocat, en remplacement de Maître Maximilien LEHNEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Denis LENFANT, avocat à la Cour, demeurant à Eischen,

F a i t s

Par exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 11 juin 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA fit donner citation à PERSONNE1.) à comparaître le 3 juillet 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-353/25.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 novembre 2025, lors de laquelle Maître Anouk STREICHER se présenta pour la partie demanderesse et Maître Denis LENFANT se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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:

Par exploit d'huissier de justice Tessy SIEDLER du 11 juin 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1.) »), 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 constater que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre de l'immeuble sise à L-ADRESSE1.), (maison d'habitation/de bureaux avec annexes et alentours) inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE2.), Section B de ADRESSE3.) NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place, bâtiment à habitation, d'une contenance de 11 ares 65 centiares, pour l'entendre condamner à déguerpir avec tous ceux qui l'occupent de son chef des lieux occupés endéans un délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir. La demanderesse sollicite à voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation de 20.653,22 euros pour la période du 20 mars 2025 au 11 juin 2025 avec les intérêts légaux. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) expose être une société ayant notamment pour objet « *toutes opérations mobilières et immobilières, financières et autres se rapportant directement ou indirectement à son objet* ». A ce titre, SOCIETE1.) serait propriétaire d'une maison sise à L-ADRESSE1.).

SOCIETE1.) aurait loué cet immeuble à la société SOCIETE2.) sàrl qui y avait non seulement établi son siège social, mais encore exploité ses activités.

Suivant jugement NUMERO3.) rendu en date du 10 février 2025 par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, la société SOCIETE2.) sàrl fut déclarée en état de faillite et Maître Max MAILLIET fut nommé curateur.

En date du 20 mars 2025, Maître MAILLIET aurait résilié tout contrat de bail portant sur l'immeuble et ayant existé entre SOCIETE2.) sàrl et SOCIETE1.). Cette information aurait été confirmée par courriel du 3 avril 2025.

La société SOCIETE1.) aurait ensuite chargé l'huissier de justice Geoffrey GALLE afin de dresser un état des lieux loués.

En date du 11 avril 2025, Maître Alex THEISEN, huissier de justice suppléant en remplacement de Maître Geoffrey GALLE, se serait rendu sur les lieux et y aurait trouvé PERSONNE2.). Il se serait dans un premier temps présenté comme propriétaire des lieux mais il aurait par la suite admis ne pas l'être. PERSONNE2.) aurait ensuite refusé l'accès à l'immeuble.

Ainsi malgré résiliation du bail, une personne se trouvait toujours dans les lieux. L'occupant PERSONNE2.), trouvé sur les lieux par l'huissier THEISEN, ne jouirait d'aucun titre ni d'aucun droit pour occuper les lieux.

Aux termes de l'article 544 du code civil, « *La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents* ».

Au visa de l'article 544 du code civil, la Cour de cassation française aurait décidé que l'expulsion d'un occupant constitue une ingérence fondée sur l'article 544 du code civil, selon lequel la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue alors que l'expulsion est une mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien.

Il y aurait dès lors lieu de constater que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre au moins depuis le 20 mars 2025, date de résiliation du bail par le curateur de SOCIETE2.) sàrl.

La demanderesse sollicite le paiement d'une indemnité d'occupation à compter de cette date. L'indemnité d'occupation mensuelle serait à fixer à 7.500,- euros par mois. Il y aurait lieu de condamner PERSONNE2.) au montant de 20.653,22 euros, sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance.

A l'audience des plaidoiries du 20 novembre 2025, la demanderesse déclare diminuer le montant réclamé à titre d'indemnité d'occupation au montant de 3.967,- euros. Elle déclare réclamer le montant global de 31.949,28 euros couvrant la période du 20 mars 2025 au 20 novembre 2025 ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000,- euros.

PERSONNE2.) verse en cause un contrat de bail signé entre SOCIETE2.)/SOCIETE1.) et lui-même en date du 1er décembre 2014.

SOCIETE1.) déclare contester l'existence du contrat de bail. Les stipulations du contrat de bail seraient confuses et le bail aurait été signé par PERSONNE3.). Dans l'hypothèse d'une sous-location, ce contrat serait sans objet par le fait de la résiliation du contrat principal.

PERSONNE2.) conteste l'ensemble des demandes adverses. Il aurait occupé les lieux loués sur base du contrat invoqué.

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.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation qui ne serait pas la suite d'une convention, le litige relèverait 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 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).

Compte tenu des développements qui précèdent et compte tenu du contrat de bail invoqué, il y a, avant tout autre progrès en cause, lieu d'inviter la partie demanderesse d'étayer ses contestations quant à la validité du contrat de bail invoqué et de prendre position quant à l'hypothèse de l'existence d'un contrat de sous-location évoquée par elle.

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus.

Par ces motifs :

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

avant tout autre progrès en cause :

invite la partie demanderesse d'étayer ses contestations quant à la validité du contrat de bail invoqué et de prendre position quant à l'hypothèse de l'existence d'un contrat de sous-location évoquée par elle,

sursoit à statuer pour le surplus,

réserve le surplus et **fixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique DATE1.).

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