Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 660/26
du 13.02.2026
L-BAIL-899/25

Audience publique du treize février deux mille vingt-six

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 en personne, assisté de sa fille,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 octobre 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 mardi, 2 décembre 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 12 décembre 2025 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle PERSONNE1.) et sa fille, 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 requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 7 octobre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.) et pour voir ordonner son déguerpissement endéans un délai de huit jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Il demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 800 euros par mois à partir du 1er octobre 2025 et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) occuperait l'appartement sis à L-ADRESSE1.) sur base d'une convention d'occupation précaire qui aurait valablement pris fin suivant lettre de résiliation du 18 septembre 2025 avec effet au 5 octobre 2025. Par conséquent, PERSONNE2.) serait occupante sans droit ni titre des lieux depuis le 5 octobre 2025.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite par voie de requête.

Elle fait valoir que l'occupation sans droit ni titre dont question dans la présente affaire ne serait pas le résultat d'une convention quelconque, alors qu'elle résiderait auprès de son grand-père PERSONNE1.) de manière stable et continue depuis son enfance , soit environ 20 ans. En effet, elle aurait été placée auprès de PERSONNE1.) par décision judiciaire. Elle soutient dès lors occuper les lieux dans le cadre d'une relation familiale et judiciaire et non au titre d'un hébergement précaire. Il n'existerait aucune occupation précaire ou autre convention entre parties.

Elle expose dès lors que le juge de paix, bien que compétent, aurait dû être saisie par voie de citation et non par voie de requête.

PERSONNE2.) fait encore valoir que la demande adverse lui enjoignant de quitter les lieux serait intervenue de manière inattendue et soudaine, sans discussion préalable suite à une dispute familiale. La demande de PERSONNE1.) serait dès lors disproportionnée.

A titre subsidiaire, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois. Elle explique qu'elle souhaite quitter les lieux mais qu'en raison de sa situation professionnelle et financière elle aurait besoin d'un peu de temps.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, PERSONNE2.) fait valoir que cette demande serait dépourvue de toute base légale et serait manifestement excessive.

PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de la demande introduite par voie de requête. Il déclare maintenir sa demande et à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) endéans le délai le plus court possible.

Appréciation

La recevabilité de la demande

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de requête, tandis que PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de sa 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 d'appel 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.

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.

En l'espèce, les parties sont en désaccord alors que PERSONNE1.) soutient qu'elles seraient liées par un contrat d'occupation précaire, tandis que PERSONNE2.) soutient qu'il s'agirait d'un hébergement familial.

Le tribunal relève que la question de savoir si les parties sont liées par un contrat d'occupation précaire ou un hébergement familial est sans incidence sur la question de la recevabilité de la demande alors qu'aucun des deux contrats ne constitue une des conventions prévues à l'article 20 précité, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique pas.

Par conséquent, et en l'absence de toute disposition légale qui une saisine par voie de requête dans l'hypothèse d'une occupation précaire ou d'un hébergement familial, 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.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de 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 d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

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

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	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**