Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1790/26
L-CIV 71/26

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 7 MAI 2026

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

ENTRE:

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses,
comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET:

1) PERSONNE3.), et

2) PERSONNE4.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

parties défenderesses,
comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mona COURTE, avocat, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette

---

FAITS :

Par exploit du 10 février 2026 de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 26 février 2026 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 16 avril 2026.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

JUGEMENT QUI SUIT:

Par acte d'huissier de justice du 10 février 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, pour voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), pour les entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans la huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, pour les voir condamner à payer aux requérants une indemnité d'occupation de 100,00 euros par jour à partir du DATE1.), pour solliciter une indemnité de procédure de 8.000,00 euros, pour demander la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance et pour solliciter l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer être propriétaire de la maison précitée et y héberger gratuitement ses fils PERSONNE3.) et PERSONNE4.) suivant une convention d'occupation précaire qu'elle aurait cependant résiliée par courrier du 23 septembre 2025 avec effet au 23 octobre 2023, de sorte qu'à partir de cette date, ils seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre. Elle aurait dû agir de la sorte en raison du comportement déplacé de ses deux fils envers les autres occupants de la maison. A ceci il viendrait s'ajouter qu'elle serait atteinte d'un cancer et qu'il ressortirait du certificat médical versé en pièce n°5 qu'elle devrait bénéficier d'un environnement personnel et domestique serein, ce qui ne serait pas donné avec la présence de ses deux fils, qui écouteraient par exemple de la musique forte à deux heures du matin. Leur comportement déplacé serait encore établi par les images des enregistrement vidéo versées en pièce qui montreraient PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en train de montrer le doigt d'honneur. Ces derniers ne poursuivraient pas d'études et seraient sans emploi mais ce de leur propre faute, alors qu'ils auraient été rayés de la liste de l'ADEM après avoir violé les obligations leurs imposées. De plus PERSONNE3.) aurait démissionné, pour des raisons de confort, d'un emploi qu'il avait décroché auprès d'une station d'essence. Les requérants ont finalement réduit leur demande en obtention d'une indemnité de procédure au montant de 2.500,00 euros.

Le mandataire de **PERSONNE3.) et PERSONNE4.)** a soulevé in limine litis l'irrecevabilité de la citation au motif que comme ses mandataires n'étaient pas occupants sans droit ni titre alors qu'ils bénéficieraient d'une mise à disposition gratuite du logement, la demande aurait dû être introduite par voie de requête et non

par voie de citation. Quant au fond, les défendeurs se sont formellement opposés à la demande en faisant valoir qu'ils n'étaient qu'âgés de 18 respectivement 21 ans et qu'ils étaient dépourvus de toute autonomie financière et ne pourraient pas subvenir à leurs propres besoins, alors qu'ils étaient sans emploi et ne poursuivraient pas d'études. La mère serait légalement tenue de contribuer à leur entretien tant qu'ils ne seraient pas financièrement indépendants. Ils ont formellement contesté déranger les autres occupants de l'immeuble et ils ont demandé le rejet des images vidéo précitées alors que ces caméras auraient été installées illégalement dans leur chambre. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de leur accorder un délai au déguerpissement d'un an sinon de six mois. Reconventionnellement, ils ont sollicité une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

La mandataire des requérants a répliqué que la citation serait à déclarer recevable alors que comme ces derniers ont procédé à la résiliation de la convention d'occupation précaire, ils seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre de sorte que la demande aurait valablement été introduite par voie de citation. Elle s'est formellement opposée au délai d'un an sollicité alors que ses fils savaient depuis septembre 2025 qu'ils devaient quitter les lieux. Finalement elle a remarqué que la caméra en question se trouvait dans le garage pour des raison de sécurité et non dans la chambre de ses fils.

Appréciation

Quant à la recevabilité de la demande

Aux termes de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'occupation sans droit ni titre, telle qu'invoquée en l'espèce, présuppose la présence d'un occupant sans droit ni titre, c'est-à-dire une personne qui occupe un immeuble sans y avoir droit, ni par le titre de propriété, ni par convention entre parties. En l'espèce, les défendeurs, en tant que fils majeurs de PERSONNE1.), ont habité dans sa maison avec l'accord de PERSONNE1.).

Or, celui qui reçoit un parent, un ami, un invité lui donnant logement, ne lui accorde pas par le fait même un bail, il ne lui réserve qu'une occupation précaire. 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 (cf. Les Novelles, droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, no 47).

En l'espèce, en révoquant son accord de donner logement à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) par ses deux courriers recommandés du 23 septembre 2025 versés à l'audience, PERSONNE1.) a ainsi retiré aux défendeurs le droit d'occuper la maison, de sorte que ceux-ci sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le DATE1.), soit le terme accordé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour déguerpir.

Le tribunal est partant compétent pour connaître de la demande ainsi formulée.

Quant à la recevabilité formelle de la demande, il y a lieu de rappeler 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).
En l'absence d'une disposition légale prévoyant 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 tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, le tribunal retient que la demande a été valablement introduite par voie de citation.

Quant au fond

Au vu des développements ci-dessus, le Tribunal rappelle que PERSONNE3.) et PERSONNE4.), tous les deux majeurs, ne disposaient que d'un droit issu d'une occupation précaire.

Or, le Tribunal constate que par courriers recommandés du 23 septembre 2025 PERSONNE1.) a procédé à la résiliation de ce contrat d'occupation précaire avec effet au DATE1.), de sorte qu'à partir de cette date, ils sont à considérer comme occupants sans droits ni titre.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer fondée, l'obligation à l'entretien des descendants majeurs pour le cas où ils ne seraient pas en mesure de subvenir à leurs propres besoins, ce qui reste d'ailleurs à défaut d'être établi par les défendeurs, n'imposant pas forcément une cohabitation avec le parent qui n'est plus obligé d'héberger son descendant à partir de sa majorité.

Compte tenu cependant du fait que la requérante ne prouve pas à suffisance dans quelle mesure le comportement de ses fils serait particulièrement dérangeant, les photos précitées n'étant pas concluantes à cet égard, et pour permettre aux défendeurs de trouver, pour le cas où cela ne devait pas déjà être le cas, un travail, le Tribunal leur accord un délai au déguerpissement de quatre mois à partir de la signification du jugement.

Les parties demanderesses réclament ensuite une indemnité d'occupation de 100,00 euros par mois depuis le DATE1.).

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Novelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. LA HAYE ET VANKERCKHOVE - Novelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Comme en l'espèce PERSONNE1.) n'est pas privée de la jouissance de son logement alors qu'elle y habite avec ses fils et qu'elle ne prouve pas de préjudice financier dans son chef, la demande en indemnité d'occupation est à rejeter.
Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

se **dit** compétent pour connaître de la demande,

déclare la demande recevable en la forme,

dit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) depuis le DATE1.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 4 mois à compter de la signification du présent jugement,

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité d'occupation,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER	**Véronique RINNEN**
Juge de paix	**Greffière**