

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 171/23  
du 19.1.2023

Audience publique extraordinaire  
du dix-neuf janvier  
deux mille vingt-trois

---

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 ;

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 au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 11 octobre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 11 novembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 décembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, PERSONNE1.), ainsi que le défendeur, PERSONNE2.), comparurent en personne.

Les parties furent entendues en leurs explications 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 requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 11 octobre 2022, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre et de l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir, et aux fins de l'entendre condamner à lui payer une indemnité d'occupation de 2.000.- euros par mois d'occupation à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 jusqu'au déguerpissement.

PERSONNE1.) expose dans sa requête avoir conclu une convention d'occupation précaire avec la partie défenderesse en l'autorisant à cohabiter avec lui dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.). Cette convention se caractériserait « *par l'absence d'écrit et de prix, par l'état de nécessité de la partie défenderesse et la volonté de la partie demanderesse de lui fournir un soutien provisoire* ».

Le requérant affirme avoir mis fin à cette convention d'occupation précaire par courrier du 30 août 2022 et soutient que le défendeur serait occupant sans droit ni titre depuis le 30 septembre 2022.

Lors de l'audience des plaidoiries, le requérant explique qu'au bout de trois semaines de cohabitation, il aurait demandé au défendeur de quitter les lieux, étant donné que celui-ci serait alcoolique et consommerait des stupéfiants. Il affirme en outre qu'PERSONNE2.) ne lui aurait pas payé de « loyer » pour les mois de novembre et décembre 2022, sans cependant formuler la moindre demande.

PERSONNE2.) s'oppose aux demandes adverses et explique que dans ce dossier, « il y aurait beaucoup de problèmes ». Il conteste consommer des stupéfiants ou avoir un problème lié à l'alcool. Par ailleurs, il aurait toujours payé ce qu'il devait au requérant et se plaint du comportement de ce dernier. Ainsi, suite à une dispute violente, PERSONNE1.) aurait été expulsé par la Police Grand-Ducale des lieux occupés.

Il soutient finalement qu'il a trouvé un autre logement et qu'il envisage de quitter les lieux avant la fin de l'année 2022.

Sur base de l'article 57 du Nouveau Code de procédure civile, le Tribunal a invité les parties de conclure sur la recevabilité de la demande, introduite par voie de requête.

Aucune des parties n'a pris position sur la question de la recevabilité de la demande, PERSONNE2.) s'étant contenté de parler de « problèmes avec la demande ».

#### 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° 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 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 3.3. précité du Nouveau Code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> (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.

Les parties s'accordant toutefois en l'espèce pour dire qu'elles 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 aurait dû être introduite par voie de citation.

Il s'ensuit que la demande, introduite par voie de requête, est à déclarer irrecevable.

## 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,

d é c l a r e la demande irrecevable ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER