

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2048/25  
L-BAIL-200/25

**Audience publique du 16 juin 2025**

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

**Maître PERSONNE1.),** avocate à la Cour, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

prise en sa qualité de gérante de tutelle de **PERSONNE2.),** demeurant à **ADRESSE2.),** domiciliée à L-ADRESSE3.)

**partie demanderesse**

comparant à l'audience par Maître Léa FAUVERTEIX, avocate, en remplacement de Maître PERSONNE1.), avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE3.),** demeurant à **L-ADRESSE4.)**

**partie défenderesse**

ne se présentant pas aux audiences

-----

**F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 7 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 mars 2025.

A la prédite audience, l'affaire fut refixée à la demande de PERSONNE3.), ce dernier ne pouvant pas se présenter pour des raisons de santé.

A l'audience du 2 juin 2025 à laquelle l'affaire avait été refixée, Maître Léa FAUVERTEIX, en remplacement de Maître PERSONNE1.), fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement informé de la date d'audience par courriel du 28 mars 2025, n'était ni présent ni représenté ni valablement excusé.

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 le 7 mars 2025, PERSONNE2.) sous tutelle représentée par sa gérante de tutelle, Maître PERSONNE1.), a fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, et de s'entendre condamner à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 1.800.- EUR pour les mois de janvier à mars 2025, ainsi qu'une indemnité de procédure de 600.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de ses prétentions, la requérante expose être propriétaire de plusieurs appartements ainsi que d'un bureau sis dans l'immeuble se trouvant à ADRESSE3.) et que depuis septembre 2023, ledit bureau serait occupé par la partie défenderesse.

Elle précise que depuis septembre 2021, elle aurait été sommée, par l'SOCIETE1.), à plusieurs reprises, de soumettre des études réalisées par un bureau d'ingénieur prouvant la stabilité de l'immeuble et afin de permettre d'obtenir une éventuelle autorisation de bâtir afin de réaffecter ledit bureau en logement.

La procédure de changement d'affectation serait toujours en cours et le bureau occupé par la partie défenderesse serait à l'heure actuelle affecté en tant que bureau et non pas en tant que logement.

Il est précisé que l'immeuble serait vétuste et selon un rapport du CGDIS également non conforme aux normes de sécurité.

Il y aurait partant lieu de prononcer le déguerpissement de la partie défenderesse et de la condamner à payer une indemnité d'occupation pour les mois de janvier à février 2025.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a, sur invitation du tribunal, expliqué que PERSONNE3.) se serait en quelque sorte introduit dans ledit immeuble et aurait changé la serrure pour ainsi en prendre possession.

Sur question, elle a déclaré qu'il n'existerait ni de bail écrit ni bail oral entre les parties. Toutefois, le défendeur aurait réglé les indemnités d'occupation pour le mois de février et mars 2025.

### **Appréciation**

#### ➤ Quant à la demande de report d'audience de PERSONNE3.)

Par courriel envoyé en date du 4 juin 2025, PERSONNE3.) a sollicité la rupture du délibéré au motif qu'il serait tombé le matin avant l'audience et aurait ensuite perdu connaissance.

Le courriel en question n'est pas de nature à convaincre le tribunal du caractère sérieux de l'état de maladie de la partie défenderesse.

Il ressort en effet du dossier que l'affaire fut une première fois fixée à l'audience du 27 mars 2025 et que la partie défenderesse a, dans un courriel daté du même jour, similaire à celui envoyé le 4 juin, demandé la remise de son affaire au motif qu'il serait malade sans élaborer davantage, respectivement sans fournir un certificat médical attestant du sérieux de son état de santé.

Invité par le tribunal de produire un certificat médical attestant de son état de santé, la partie défenderesse a déclaré par courriel du 5 juin 2025 se trouver actuellement à l'hôpital et qu'il ferait parvenir un certificat médical prochainement. Toutefois, le certificat fourni par PERSONNE3.) ne fait état que d'une hospitalisation depuis le 5 juin 2025 et non pas le jour ou le lendemain de l'audience et le motif de celle-ci n'est pas indiqué.

Le tribunal rejette partant la demande de remise de PERSONNE3.) et dans la mesure où le défendeur doit nécessairement disposer de l'acte introductif d'instance, il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à son encontre conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

➤ Recevabilité de la demande

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 à l'audience la question de la recevabilité de la demande, alors qu'elle a été introduite par voie de requête.

En effet, 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 (cf. Cour, 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle).

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 de paiement d'arriérés d'indemnités d'occupation, 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.

Aux termes de la requête et des plaidoiries, la requérante sollicite le paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois de janvier à mars 2025 et le déguerpiement de PERSONNE3.).

Or, pour être recevable, les demandes précitées, introduites par voie de requête, doivent être la suite d'un des contrats de bail visés à l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation susmentionnés.

Force est toutefois de constater que la requérante a déclaré à l'audience qu'il n'existait ni bail oral ni bail écrit entre parties et que PERSONNE3.) s'était, par un moyen quelconque, procuré l'accès au bureau pour ensuite changer la serrure et occuper le bien de façon illégale. Ce dernier serait dès lors *ab initio* occupant sans droit ni titre dudit bureau.

D'ailleurs, la requête ne contient aucune demande en résiliation judiciaire d'un bail et il est fait état que la défenderesse serait redevable d'indemnités d'occupations et non pas de loyers.

Il n'est en outre fait mention d'aucun contrat de bail qui aurait été résilié par le passé entre parties.

Toutefois, il convient de rappeler qu'il appartient au tribunal de donner la bonne qualification juridique des relations entre parties.

Or, il ne résulte pas de façon non équivoque, des pièces versées en cause, qu'il existerait un contrat de bail entre parties.

S'il résulte certes des pièces versées en cause que PERSONNE3.) a versé la somme de 600.-EUR à la requérante avec la mention « provisions pour occupation des lieux » et qu'il a conclu un contrat d'assurance habitation, celles-ci n'établissent pas de façon non équivoque l'existence d'un contrat de bail entre parties.

Certes, il ressort encore d'un procès-verbal de police versé en cause et dressé en date du 6 septembre 2023 que les agents qui se sont rendus au ADRESSE3.), y ont trouvé la partie défenderesse qui a entre autres déclaré qu'PERSONNE2.) lui aurait « loué » la chambre étant donné qu'il avait perdu son logement.

Toutefois, il ne s'agit que des affirmations de la défenderesse recueillies auprès de la police et qui sont contredites par les déclarations à l'audience faites par le mandataire de la requérante, se trouvant actuellement sous tutelle.

S'y ajoute que l'occupation initiale des lieux peut s'expliquer par un logement passager accordé par la requérante et non pas par un contrat de bail à usage d'habitation. Les circonstances exactes de la prise de possession des lieux par PERSONNE3.) étant d'ailleurs restées inexplicées.

Dans ces conditions, le tribunal retient que la preuve de l'existence d'un des contrats de bail prévu à l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne résulte pas à suffisance de droit des éléments produits en cause.

Il s'ensuit que la demande en paiement d'arriérés d'indemnités d'occupation, et en déguerpissement se rapportant à une occupation des lieux par la partie défenderesse qui n'est pas la suite d'un contrat de bail, doit être introduite suivant la procédure de droit commun, c'est-à-dire par voie de citation, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, et non pas par voie de requête, conformément à l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

La demande introduite par voie de requête est dès lors irrecevable.

Compte tenu du sort de la demande principale, la demande accessoire en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter, dès lors qu'elle n'établit pas que la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est remplie dans son chef.

Ayant succombé à l'instance, Maître PERSONNE1.), prise en sa qualité de gérante de tutelle d'PERSONNE2.), doit en supporter les frais et dépens.

**Par ces motifs**

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

**rejette** la demande de rupture du délibéré de PERSONNE3.) ;

**déclare** les demandes principales irrecevables ;

**déboute** Maître PERSONNE1.), prise en sa qualité de gérante de tutelle d'PERSONNE2.), de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** Maître PERSONNE1.), prise en sa qualité de gérante de tutelle d'PERSONNE2.), aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière