

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1320/26
L-BAIL-943/25
L-CIV-720/25

Audience publique du 26 mars 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

e n t r e

- 1) **PERSONNE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Julien NEUBAUER, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, demeurant à Strassen

e t

- 3) **PERSONNE3.)**, ayant demeuré à **L-ADRESSE1.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Morgane INGRAO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

Affaire L-BAIL-943/25

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 28 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 décembre 2025, puis refixée au 26 février 2026.

Affaire L-CIV-720/25

Par exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg, du 30 décembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à PERSONNE3.) à comparaître le 5 février 2026 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de civile et commerciale, 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.

Lors de cette audience, l'affaire fut refixée au 26 février 2026, ensemble avec l'affaire connexe L-BAIL-943/25.

À l'appel des causes à l'audience publique du 26 février 2026, les deux affaires furent jointes, Maître Julien NEUBAUER et Maître Morgane INGRAO, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la justice de Paix de Luxembourg le 28 octobre 2025 ainsi que par une citation de l'huissier de justice Tessy SIEDLER du 30 décembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour la voir déclarer occupante sans droit ni titre à l'adresse L-ADRESSE1.) et de la voir déguerpir dans un délai à fixer par le Tribunal ainsi qu'aux fins de la voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000 euros à compter du 1^{er} octobre 2025.

Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la condamnation de PERSONNE3.) de leur payer la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

La requête a été enrôlée sous le numéro de rôle L-BAIL-943/25.

La citation a été enrôlée sous le numéro L-CIV-720/25.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux rôles existants et de prononcer un seul et unique jugement.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils sont propriétaires d'une maison sise à L-ADRESSE1.) et qu'ils avaient donné leur accord à ce que leur fils PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE3.) y résident gratuitement à compter du mois de juin 2023.

Suite à la rupture du couple PERSONNE5.), les parties demanderesses auraient informé cette dernière par un courrier de leur mandataire du 19 août 2025 qu'ils procéderaient à « *la résiliation du contrat de prêt à usage* » en lui accordant un délai de déguerpissement jusqu'au 30 septembre 2025.

Alors que PERSONNE3.) n'aurait pas obtempéré, elle serait à déclarer occupant sans droit ni titre de la maison susmentionnée à compter du 1^{er} octobre 2025 et serait par conséquent à condamner au paiement de la somme mensuelle de 1.000 euros à titre d'indemnité d'occupation.

Aux termes des explications de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'audience du Tribunal du 26 février 2026, aucun contrat de bail n'aurait été signé en l'espèce et l'instance de divorce entre PERSONNE4.) et PERSONNE3.) serait en cours depuis le dépôt d'une requête afférente auprès du Juge des Affaires Familiales du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg le 8 octobre 2025.

PERSONNE3.)

En premier lieu, PERSONNE3.) conclut à voir déclarer irrecevable la requête introductive et à voir déclarer recevable la citation d'huissier de justice.

Les parties auraient en effet été liées par une convention d'occupation précaire.

Néanmoins, PERSONNE3.) ne serait pas à déclarer occupant sans droit ni titre alors qu'elle aurait déguerpi des lieux dans un délai raisonnable. A l'appui de son argumentation, PERSONNE3.) a cité un jugement rendu le 25 juin 2025 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg dont il ressortirait qu'en cas de résiliation d'une convention d'occupation précaire, un délai raisonnable devait être écoulé afin de pouvoir déclarer une personne occupation sans droit ni titre.

En outre, PERSONNE4.), son époux avec lequel elle se trouve actuellement en procédure de divorce, aurait l'obligation de l'héberger aussi longtemps que le divorce n'a pas été prononcé.

PERSONNE3.) conclut par conséquent à voir déclarer non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la voir déclarer occupant sans droit ni titre et de la condamner au paiement d'une indemnité d'occupation.

Sur demande du Tribunal, PERSONNE3.) a versé en date du 27 février 2026 une attestation de remise de clés pour prouver qu'elle a quitté les lieux le 26 février 2026, soit le même jour de l'audience du Tribunal.

Appréciation

Au vu de la pièce versée par PERSONNE3.) en cours de délibéré, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à son déguerpissement des lieux est **sans objet**.

La recevabilité

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), 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 (cf. Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

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.

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.

La demande, introduite par voie de citation est dès lors **recevable** tandis que la demande introduite par requête est **irrecevable**.

Quant à la qualification des relations entre parties

En l'espèce, les parties sont en désaccord quant à la qualification juridique des relations entre parties.

Il convient de rappeler que la convention d'occupation précaire se définit comme un accord entre parties sur une occupation sans titre jusqu'à révocation ultérieure du droit. Il y a lieu de parler d'occupation précaire si quelqu'un reçoit un parent, un ami ou un invité en lui donnant logement sans accorder un bail. Il faut distinguer l'hébergement, c'est-à-dire une convention d'occupation précaire et le bail suivant les quatre critères qui caractérisent l'hébergement, à savoir : 1) la gratuité, 2) la nécessité, 3) la précarité et 4) la préexistence d'un lien de parenté ou d'autorité entre parties (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. lux., t.31, n° 2/2001, p. 292, n° 7 et réf. y citées).

L'élément essentiel caractérisant une occupation précaire est la possibilité pour le « propriétaire » de reprendre à tout moment la libre disposition des lieux.

Dès lors qu'un propriétaire ou locataire d'un immeuble a manifesté son intention de mettre fin à la convention d'occupation précaire, le cohabitant devient occupant sans droit ni titre s'il a continué à se maintenir dans les lieux au-delà de la date à laquelle la convention d'occupation précaire a pris fin.

En l'espèce l'(ex)couple marié PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont emménagé auprès de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en juin 2023.

Aucun contrat de bail n'a été conclu en question et il ne ressort pas des pièces soumises à l'appréciation que PERSONNE4.) ait un quelconque droit en relation avec la maison de ses parents PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE1.).

Au contraire, il ressort d'un acte notarié du 2 octobre 2013 passé par-devant le notaire Maître Henri BECK, alors de résidence à Echternach, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis la maison en question.

Alors que les critères jurisprudentiels sont établis en cause (gratuité, nécessité, précarité et préexistence d'un lien de parenté- respectivement d'autorité en cause), les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une part et PERSONNE3.) de l'autre étaient liées par une **convention d'occupation précaire**.

Quant à la fin des relations contractuelles

Il ressort d'un courrier recommandé du 19 août 2025 adressé par le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à PERSONNE3.) qu'ils entendent « *procéder à la résiliation du contrat de prêt à usage* » en l'enjoignant de quitter les lieux pour le 30 septembre 2025 à 23.59 heures.

PERSONNE3.) ne conteste pas avoir reçu ce courrier mais soutient s'être maintenue dans les lieux pendant un délai raisonnable, de sorte à ce qu'elle ne saurait être déclarée occupant sans droit ni titre, ni être obligée de s'acquitter d'une indemnité d'occupation.

Au vu des développements qui précèdent que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont valablement mis fin à la convention d'occupation précaire liant les parties pour le 30 septembre 2025.

A la base de son argumentation, PERSONNE3.) s'est référée à un jugement numéro 2025TALCH14/00067 rendu en date du 25 juin 2025 par le Tribunal d'arrondissement et plus particulièrement au passage suivant :

« Quant la qualité d'occupante sans droit ni titre de PERSONNE1.)

Si, par deux courriers des 7 juin 2022 et 24 octobre 2022, PERSONNE2.) a certes demandé une participation financière à PERSONNE1.) au paiement du loyer, ces courriers ne sauraient, contrairement à ce qu'a retenu le juge de première instance et à défaut du moindre élément corroborant, marquer la volonté de PERSONNE2.) de mettre fin à la convention d'occupation précaire.

Ce n'est que par citation introductive d'instance du 4 octobre 2023 que PERSONNE2.) a demandé à PERSONNE1.) de quitter les lieux.

PERSONNE1.) ne saurait partant être qualifiée d'occupant sans droit ni titre avant cette date.

Il y a cependant encore lieu de prendre en compte un délai de préavis approprié et raisonnable avant de pouvoir qualifier PERSONNE1.) d'occupant sans droit ni titre.

Compte tenu des relations entre parties (18 ans de concubinage, 2 enfants communs, 15 ans de cohabitation dans les lieux litigieux), il y a lieu de dire qu'un délai de préavis de 4 mois est approprié.

Or, force est de constater que PERSONNE1.) a quitté les lieux le 31 janvier 2024.

Ayant partant quitté les lieux endéans un délai plus que raisonnable, PERSONNE1.) ne saurait, par réformation de la décision querellée, recevoir la qualification d'occupant sans droit ni titre. »

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) prétendent qu'ils ont pour une première fois informé PERSONNE3.) de son obligation de quitter les lieux pour le 30 septembre 2025 en date du 19 août 2025.

S'il n'est pas contesté par PERSONNE3.) qu'elle a réceptionné le courrier en question, il n'est pas établi avec certitude à quelle date la défenderesse avait effectivement connaissance de son obligation de quitter les lieux. Aucune preuve concrète et contraire n'étant rapportée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) avait connaissance de son obligation de quitter les lieux le 30 septembre 2025.

Ensuite, il ressort des pièces versées en cause que le 8 octobre 2025, PERSONNE4.) a déposé une demande de divorce. Cette requête est muette quant à la situation factuelle de résidence des parties, querellée déjà à ce moment aux termes de l'argumentaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Cette même requête de divorce mentionne encore comme adresse de PERSONNE3.) : L-ADRESSE1.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont ensuite attendu jusqu'au 28 octobre 2025 pour agir en justice. A rappeler que la requête déposée par l'organe d'un mandataire a été déclarée irrecevable.

Ensuite, il a fallu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) jusqu'au 30 décembre 2025 pour faire citer PERSONNE3.) par huissier de justice.

Cette dernière prouve encore, pièces à l'appui qu'elle a déposé des demandes tendant à l'obtention d'un logement à prix abordable en date du 1^{er} octobre 2025 et procédé dès cette date à des recherches actives afin de trouver un logement de remplacement.

En fin de compte, elle a quitté les lieux après l'écoulement de 5 mois (1^{er} octobre 2025- 26 février 2026).

Par application de la jurisprudence susmentionnée et en tenant compte des circonstances familiales de l'espèce, PERSONNE3.) ne saurait être qualifiée d'occupant sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.) entre le 1^{er} octobre 2025 et son déguerpissement effectif.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à voir déclarer PERSONNE3.) occupant sans droit ni titre est à déclarer **non-fondée**.

Par conséquent, leur demande tendant à la voir condamner à une indemnité d'occupation est également à déclarer **non-fondée**.

Pour être complet, le Tribunal rappelle que l'une des caractéristiques d'une convention d'occupation précaire est la gratuité.

Au vu de la gratuité de la convention liant les parties, toute demande en paiement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) serait de toute façon à déclarer non-fondée alors qu'aucune obligation de paiement existe à charge de PERSONNE3.).

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) de leur payer la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Alors que la condition d'iniquité reste d'être établie en cause, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer **non-fondée**.

L'exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par ces motifs :

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

ordonne la jonction des rôles numéro L-BAIL-943/25 et L-CIV-720/25 ;

reçoit la demande en la forme ;

déclare irrecevable la requête du 28 octobre 2025 ;

déclare recevable la citation de l’huissier de justice Tessy SIEDLER du 30 décembre 2025 ;

dit sans objet la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au déguerpissement de PERSONNE3.) ;

dit que les parties étaient liées par une convention d’occupation précaire ;

dit que PERSONNE3.) n’est pas à qualifier d’occupant sans droit ni titre de l’adresse à L-ADRESSE1.) entre le 1^{er} octobre 2025 et son déguerpissement effectif le 26 février 2026 ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la voir déclarer occupant sans droit ni titre ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tenant à voir condamner PERSONNE3.) à une indemnité d’occupation ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l’allocation d’une indemnité de procédure sur base de l’article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

laisse les frais et dépens de l’instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu’en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière