

Rép. n° 3965/25
L-CIV-655/24

Audience publique extraordinaire du 4 décembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**,
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**,
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**,

parties demanderesses,

sub 1) – sub 4) comparant par Maître Julie MALAINHO, avocat, en remplacement de Maître André HARPES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

PERSONNE5.), demeurant à **L-ADRESSE5.)**

partie défenderesse,

étant présente à l'audience du 13 novembre 2025.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN en remplacement de l'huissier de justice Catherine NILLES de Luxembourg, du 30 octobre 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) firent donner citation à PERSONNE5.) à comparaître le 28 novembre 2024 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière d'occupation sans droit ni titre, 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 28 novembre 2024, puis refixée au 13 mars 2025, puis refixée au 8 mai 2025, et finalement refixée au 13 novembre 2025.

À l'appel des causes à l'audience publique du 13 novembre 2025, Maître Julie MALAINHO, en remplacement de Maître André HARPES, et PERSONNE5.) furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire du 4 décembre 2025, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par une citation du 30 octobre 2024 de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts PERSONNE6.) ») ont valablement donné citation à PERSONNE5.), pour :

- la voir déclarer occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.) et d'ordonner son déguerpissement avec tous ceux qui y résident de son chef endéans un délai de huit jours à compter du prononcé du présent jugement,
- la voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation de 672 euros par mois depuis février 2024,
- la voir condamner au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE6.)

A l'appui de leur demande, les consorts PERSONNE6.) font valoir qu'ils sont héritiers de feu PERSONNE7.) lequel était propriétaire d'une maison sise à L-ADRESSE5.).

En effet après le décès *ab intestat* de leur père le 19 janvier 2024, ils seraient devenus propriétaires, en tant que héritiers réservataires ensemble avec leur sœur PERSONNE8.) (laquelle n'est pas partie au présent litige) de la maison en question.

Cette maison serait cependant indûment occupée par l'ancienne compagne de feu PERSONNE7.), à savoir PERSONNE9.), et par cinq autres personnes dont la défenderesse PERSONNE5.), lesquelles refuseraient de quitter les lieux alors même qu'ils ne disposeraient d'aucun droit ni titre légal et en ignorant diverses mises en demeure.

Depuis le décès de feu PERSONNE7.), PERSONNE5.) serait partant à qualifier d'occupant sans droit ni titre et par conséquent redevable depuis le mois de février 2024 d'une indemnité d'occupation évaluée forfaitairement au montant de 672 euros.

Cette indemnité d'occupation serait due jusqu'au déguerpissement effectif des lieux.

PERSONNE5.)

PERSONNE5.) conteste l'ensemble des prétentions adverses.

Elle aurait en effet « tous les droits » sur l'immeuble en question et plus particulièrement tendant à une occupation en bonne et due forme. Elle déduit son droit de ceux accordés à sa mère PERSONNE9.).

La partie défenderesse fait en effet valoir qu'elle aurait payé un montant mensuel à feu PERSONNE7.). Sur question du Tribunal, PERSONNE5.) a précisé que ces paiements se faisaient au comptant.

Après le décès de feu PERSONNE7.), personne ne l'aurait contactée pour quitter les lieux, ni pour lui réclamer la moindre contrepartie financière de l'habitation.

PERSONNE5.) conclut ainsi qu'elle aurait le droit de résider dans les lieux en question.

Les consorts PERSONNE6.)

Les consorts PERSONNE6.) précisent la succession ab intestat qui leur est revenue et que le notaire en charge de liquider celle-ci a pris contact avec les occupants de l'immeuble ADRESSE5.) en date du 12 février 2024.

PERSONNE5.) resterait encore en défaut de prouver qu'elle aurait procédé au moindre paiement en contrepartie de son occupation dans la maison litigieuse.

Les consorts PERSONNE6.) en tant que propriétaires des lieux paieraient encore toutes les charges communales et l'entretien de la maison alors que PERSONNE5.) n'aurait aucun droit en ce sens.

Appréciation

Quant à la recevabilité de la citation

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 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.

La jurisprudence retient 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).

Alors que les consorts PERSONNE6.) soutiennent que les parties n'ont jamais été liées par une convention écrite ou orale, l'instance a été valablement introduite par voie de citation, de sorte à ce que celle-ci est à déclarer **recevable**.

Quant au fond du litige

A titre liminaire, il convient de rappeler :

- que les débats devant le Juge de Paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre sont oraux, de sorte à ce que le Tribunal ne tiendra compte que des moyens et prétentions exposés à voix haute à l'audience des plaidoiries. A contrario, les correspondances adressées préalablement aux plaidoiries par la défenderesse sont considérées comme des pièces à l'appui de sa demande, d'éventuels moyens juridiques et demandes y compris ne pouvant être appréciés par le Tribunal,
- que le Tribunal ne saurait accepter des pièces qui ne sont pas rédigées ou traduites dans l'une des langues officielles du pays,
- que les débats sont clos avec la prise en délibéré de l'affaire, de sorte que le Tribunal ne tient pas compte des pièces supplémentaires communiquées en cours de délibéré par la défenderesse.

Il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées en cause que les faits suivants sont constants :

PERSONNE9.) a été en couple avec feu PERSONNE7.) depuis plusieurs années.

PERSONNE5.) est la fille de PERSONNE9.).

PERSONNE9.) réside avec ses enfants dans la maison sise à L-ADRESSE5.), sans payer de loyer, ni d'indemnité d'occupation, ni taxe communale, ni autre contribution à l'entretien de l'immeuble. Cet immeuble est inscrit au cadastre comme suit : Commune de Luxembourg, section ALIAS1.), numéroNUMERO1.)/6346.

L'immeuble appartenait, aux termes d'un extrait cadastral versé, à feu PERSONNE7.), lequel est décédé *ab intestat* le 19 janvier 2024.

Aucune inscription ne figurait en effet au registre des dernières volontés aux termes d'un extrait versé en cause daté du 26 janvier 2024. Il y a dès lors lieu d'emblée d'écarter des débats le soi-disant testament olographe versé en cause par PERSONNE5.) au même titre que sa mère.

Aux termes d'un inventaire suite à une déclaration sous bénéfice d'inventaire dressé le 16 avril 2024 pardevant le notaire Maître Martine SCHAEFFER de Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

(les parties demanderesse) et PERSONNE8.) (qui n'est pas partie au litige) ont hérité pour parts égales chacun pour un cinquième l'ensemble de la succession de feu PERSONNE7.) dont la maison en question.

Par un courrier du 12 février 2024, le notaire avait informé les occupants de la maison qu'elle avait été chargée de la liquidation de la succession et demandant de pouvoir réaliser une visite de la maison. Les occupants de l'immeuble, à savoir notamment PERSONNE5.), n'ont pas réservé de suite à cette demande.

Aux termes d'un extrait cadastral du 16 mai 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi que PERSONNE8.) sont effectivement renseignés en tant que propriétaires des lieux en question sous la forme d'un consortium d'héritiers.

Les plaidoiries de PERSONNE5.) sont à interpréter dans le sens où elle

- se prévaut d'un droit de résidence dans la maison en question par le seul fait que feu PERSONNE7.) lui en a donné la permission par la circonstance qu'ils ont habité ensemble,
- se prévaut d'un droit de résidence dans la maison en raison d'un contrat de bail oral accordé par feu PERSONNE7.) alors qu'elle-même a payé une certaine somme par mois en guise de loyer.

En premier lieu, il y a lieu de souligner qu'il est de jurisprudence constante que 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 Nouvelles, droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n° 47) » (JPL 6 juin 2005 et 28 juillet 2018).

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, les nouveaux propriétaires par l'effet de l'héritage, à savoir les parties demanderesse les conjoints PERSONNE6.), ont dûment manifesté leur intention de mettre fin à toute convention d'occupation précaire au profit de PERSONNE5.).

Cette dernière ne saurait ainsi se prévaloir d'un quelconque droit d'habitation sur base de l'occupation précaire, dûment dénoncée en l'occurrence.

En deuxième lieu, il échet de souligner qu'il n'existe en l'occurrence pas de contrat de bail écrit entre parties.

C'est à celui qui se prévaut d'un bail à en rapporter la preuve de sorte qu'il appartient à PERSONNE5.) de rapporter la preuve de l'existence du contrat de bail oral.

En vertu de l'article 1715 du Code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne pourra être reçue par témoins.

Il en découle que l'existence d'un bail verbal contesté qui n'a encore reçu aucune exécution ne peut être établie, sauf aveu, ni par témoins, ni par présomptions.

Si le bail a, par contre, reçu un début d'exécution, la preuve du contrat de bail peut être administrée par toutes voies de droit.

L'exécution, de nature à établir l'existence du bail, ne peut cependant pas plus que le bail lui-même, être établie par témoignages ou présomptions ; elle reste soumise à l'article 1341 du Code civil ; le commencement d'exécution doit être prouvé par écrit, ou par un des modes subsidiaires classiques, aveu ou serment (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, no 173).

Pour que l'occupation d'un immeuble soit considérée comme exécution du bail, il faut donc qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement que par l'existence d'un contrat de bail entre parties. En effet, la simple occupation est dès lors insuffisante pour prouver l'exécution d'un bail verbal. Il faut que cette occupation soit complétée par d'autres indices (cf. TAL 18 février 2014, n° 156090).

En effet, l'occupation peut avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié. Elle peut s'expliquer aussi par une simple tolérance du propriétaire. La simple occupation ne s'identifie

partant pas nécessairement avec l'existence d'un bail, ni même avec un commencement d'exécution du louage, même si elle s'est poursuivie pendant une longue durée (cf. Justice de paix Luxembourg, 2 mars 2016, n° 992/16).

Il est constant en cause que PERSONNE5.) occupe les lieux depuis de nombreuses années (la date exacte n'a pas été précisée par la défenderesse) et n'a jamais versé de loyer, ni à feu PERSONNE7.), ni aux consorts PERSONNE6.).

Il ne ressort d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que l'occupation des lieux par PERSONNE5.) peut seulement s'expliquer par l'existence d'un contrat de bail, même oral, conclu avec feu PERSONNE7.).

La partie requérante ne verse aucun élément prouvant le commencement d'exécution du contrat de bail, alors qu'elle reste en défaut d'avoir payé la moindre somme à titre de loyer.

Cette dernière ne saurait ainsi se prévaloir d'un quelconque droit d'habitation sur base d'un contrat de bail oral au vu de l'absence de tout commencement d'exécution de celui-ci.

Il s'ensuit que PERSONNE5.) est à qualifier **d'occupant sans droit ni titre** de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.) et ce depuis le 19 janvier 2024, date du décès de feu PERSONNE7.).

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande des consorts PERSONNE6.) et d'ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE5.) avec tous ceux qui y résident de son chef dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement.

Quant à l'indemnité d'occupation

Quant à l'indemnité d'occupation, il convient de rappeler qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le titulaire du droit au logement peut 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 Nouvelles 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 titulaire du droit 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 - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur Civil - ibid.). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, op cit - nos 362 et 407).

En l'espèce, les consorts PERSONNE6.) évaluent l'indemnité d'occupation au montant forfaitaire de 672 euros.

Le quantum de la demande des consorts PERSONNE6.) n'a pas été contesté par PERSONNE5.).

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal, l'indemnité d'occupation est à fixer à **672 euros**.

Celle-ci est due à compter du mois de **février 2024** et jusqu'au déguerpissement effectif des lieux.

Quant à l'indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des parties requérantes les sommes exposées par elles et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **500 euros**.

Quant à l'exécution provisoire

Les consorts PERSONNE6.) 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, la présente décision n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE5.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** recevable ;

déclare PERSONNE5.) **occupant sans droit ni titre** de la maison sise à L-ADRESSE5.) et ceci depuis le 19 janvier 2024 ;

condamne PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **2 mois** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à faire expulser PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE5.) à **672 euros** ;

dit que cette indemnité d'occupation est payable depuis février 2024 jusqu'à son déguerpissement effectif ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de **500 euros** ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire dudit tribunal à Luxembourg, 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