

Rép. n° 3966/25
L-CIV-656/24

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,

n'étant ni présente ni représentée 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, la partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire. Le mandataire préqualifié des parties demanderesses, Maître Julie MALAINHO, en remplacement de Maître André HARPES, fit retenir l'affaire par défaut et fut ensuite entendu en ses 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.

PERSONNE5.) comparut personnellement à l'audience de fixation ainsi qu'à l'audience du 8 mai 2025.

Elle ne comparut plus à l'audience de plaidoiries du 13 novembre 2025. Il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard.

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.

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.

Il en est ainsi en particulier, comme en l'espèce, 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).

Il y a partant lieu d'examiner si la demande aurait dû être introduite par voie de requête ou par voie de citation.

Il résulte des pièces versées en cause par les consorts PERSONNE6.) qu'un contrat de bail fut conclu entre PERSONNE5.) et feu PERSONNE7.) en date du 2 avril 2019. Ce contrat de bail porte sur une chambre et une cuisine sise dans l'immeuble litigieux sis à L-ADRESSE5.) et comporte la contrepartie de 900 euros par mois en tant que loyer.

S'agissant en l'espèce d'un bail dont la finalité est l'occupation à des fins d'habitation, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et notamment son article 20, est applicable au présent litige.

Conformément audit article 20, les litiges relatifs entre bailleurs et locataires sont à introduire par voie de requête, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande introduite par les consorts PERSONNE6.), par voie de citation, **irrecevable**.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE5.),

déclare les demandes formulées par la citation du 30 octobre 2024 **irrecevables** ;

laisse tous les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

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