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

N° 124 / 2026
du 18.06.2026
Numéro CAS-2025-00179 du registre

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, dix-huit juin deux mille vingt-six.

Composition:

Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation, président,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,
Rita BIEL, conseiller à la Cour de cassation,
Marianne EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu.

Vu le jugement attaqué numéro 2025TALCH14/00067 rendu le 25 juin 2025 sous le numéro TAL-2024-01347 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 9 décembre 2025 par PERSONNE1.) à PERSONNE2.), déposé le 10 décembre 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 27 janvier 2026 par PERSONNE2.) à PERSONNE1.), déposé le 2 février 2026 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Christian ENGEL.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, avait notamment dit que la défenderesse en cassation, qui avait occupé, ensemble avec le demandeur en cassation et leurs enfants, un immeuble depuis le 15 septembre 2007, était occupante sans droit ni titre depuis le 24 octobre 2022, l'avait condamnée à déguerpir des lieux dans un délai de quarante jours à partir de la signification du jugement, avait fixé l'indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle qu'elle devait payer au demandeur en cassation à un certain montant à partir du 1er novembre 2022 jusqu'au déguerpissement et avait dit la demande en paiement au titre des arriérés d'indemnités d'occupation du demandeur en cassation fondée concernant la période du 1er novembre 2022 au 31 décembre 2023 pour un certain montant.

Les juges d'appel, par réformation, ont notamment dit que la défenderesse en cassation n'est pas occupante sans droit ni titre, dit qu'elle n'est partant pas redevable d'une indemnité d'occupation, l'ont déchargée de toute condamnation et ont confirmé le jugement entrepris pour le surplus.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation, sinon de la fausse application, sinon de la fausse interprétation de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que << Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et acte litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Toutefois, il ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat. >>

en ce que l'arrêt attaqué a retenu que les parties sont liées par une convention d'occupation précaire,

Alors que, si référence a été faite à l'occupation précaire, en raison de la demande expresse formulée par Monsieur PERSONNE1.) en paiement d'une partie du loyer, le tribunal d'Arrondissement aurait dû procéder à la requalification basée sur l'article 61 du Nouveau Code de Procédure et déclarer que Madame PERSONNE2.) était à qualifier d'occupante sans droit ni titre ouvrant droit à une indemnité d'occupation. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant, par une fausse qualification, retenu que les parties étaient liées par une convention d'occupation précaire.

Sous le couvert du grief tiré de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion, l'appréciation par les juges d'appel des éléments factuels leur soumis les ayant amenés à qualifier la convention ayant existé entre parties et à analyser les circonstances dans lesquelles il a été mis fin à celle-ci, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la dénaturation des éléments de preuve, et de la violation de l'article 1134 du Code Civil, pour fausse interprétation des preuves soumises à l'instance d'appel,

En ce que le Tribunal d'arrondissement a réformé le jugement de première instance et a déchargé Madame PERSONNE2.) du paiement d'une indemnité d'occupation au motif que la convention d'occupation précaire a un caractère essentiellement gratuit.

Alors que, les éléments de preuves fournis à l'appréciation du Tribunal d'Arrondissement ont démontré que le 7 juin 2022, respectivement le 24 octobre 2022, Monsieur PERSONNE1.) a expressément et clairement demandé à Madame PERSONNE2.) de

participer au loyer, de sorte que le Tribunal d'Arrondissement a donné à un écrit clair un sens qui entre en contradiction évidente avec son contenu. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen, par dénaturation de deux écrits remis à titre de preuve, en ayant retenu que l'occupation des lieux par la défenderesse en cassation était gratuite.

Sous le couvert du grief tiré de la dénaturation des éléments de preuve et de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion, l'appréciation par les juges d'appel des éléments de preuve leur soumis qui les ont amenés à retenir que l'occupation des lieux par la défenderesse en cassation était gratuite, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli.

Sur les troisième et quatrième moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le troisième, *« tiré du défaut de motivation, sinon de l'insuffisance de motifs équivalent à une absence de motivation, sinon à un défaut de réponse à conclusions, sinon moyens et demandes, partant de la violation sinon de la fausse application sinon du refus d'application de la loi de l'article 89 de la Constitution qui dispose que << Tout jugement doit être motivé. Il est prononcé en audience publique. >>, et de l'article 249, alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile en ce qu'il dispose que << La rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements. >>*

en ce que le jugement attaqué a par réformation du jugement du 11 décembre 2023 dit que Madame PERSONNE2.) n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation, au motif qu'elle n'est pas à qualifier d'occupante sans droit ni titre et que la convention d'occupation précaire a un caractère essentiellement gratuit,

alors que le Tribunal d'Arrondissement n'a pas pris en compte les courriers du 7 juin et 24 octobre 2022 dans lesquels Monsieur PERSONNE1.) avait demandé à Madame PERSONNE2.) de participer au paiement du loyer, de sorte que l'élément de gratuité qui est un élément déterminant pour qualifier la convention d'occupation précaire, fait défaut. »

et

le quatrième, *« tiré de la violation sinon de la fausse application sinon du refus d'application des articles 109 de la Constitution qui dispose que << Tout jugement doit être motivé. Il est prononcé en audience publique. >>, de l'article 249, alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile en ce qu'il dispose que << La rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements. >> et de l'article 587, du Nouveau Code de Procédure Civil qui dispose que << les autres règles établies pour les tribunaux inférieurs sont observées en instance d'appel. >>*

en ce que, pour réformer le jugement du 11 décembre 2023 et décharger Madame PERSONNE2.) du paiement d'une indemnité d'occupation, le Tribunal d'Arrondissement n'a pas répondu au moyen soulevé en instance d'appel par la partie demanderesse en cassation,

alors qu'il n'a pas pris en compte les courriers du 7 juin et 24 octobre 2022 dans lesquels Monsieur PERSONNE1.) avait demandé à Madame PERSONNE2.) de participer au paiement du loyer, de sorte que l'élément de gratuité que le tribunal considère comme un élément déterminant pour qualifier la convention d'occupation précaire, fait défaut. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées aux moyens en n'ayant pas pris en considération les deux courriers versés par lui en tant que preuve pour établir que la gratuité, élément déterminant d'une convention

d'occupation précaire, n'était plus remplie.

A l'article 89 de la Constitution invoqué au troisième moyen, il y a lieu de substituer l'article 109 de la Constitution dans sa version applicable depuis le 1er juillet 2023, partant au jour du prononcé de l'arrêt attaqué.

En tant que tiré de la violation des dispositions énoncées aux moyens,
ceux-ci visent le défaut de motifs, qui est un vice de forme.

Une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

En retenant

« Quant la qualité d'occupante sans droit ni titre de PERSONNE2.)

Si, par deux courriers des 7 juin 2022 et 24 octobre 2022, PERSONNE1.) a certes demandé une participation financière à PERSONNE2.) 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 PERSONNE1.) de mettre fin à la convention d'occupation précaire.

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

PERSONNE2.) 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 PERSONNE2.) 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 PERSONNE2.) a quitté les lieux le 31 janvier 2024.

Ayant partant quitté les lieux endéans un délai plus que raisonnable, PERSONNE2.) ne saurait, par réformation de la décision querellée, recevoir la qualification d'occupant sans droit ni titre. »,

les juges d'appel, qui se sont référés expressément aux courriers invoqués par le demandeur en cassation, ont motivé leur décision sur les points considérés.

Il s'ensuit que les moyens ne sont pas fondés.

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure

Il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 5.000 euros ;

le condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Anne ROTH-JANVIER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Marie-Laure MEYER en présence du procureur général d'Etat adjoint Marie-Jeanne KAPPWEILER et du greffier Daniel SCHROEDER.

PARQUET GÉNÉRAL DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	Luxembourg, le 19 mars 2026

Conclusions du Parquet général
dans le cadre du pourvoi en cassation

PERSONNE1.)

c.

PERSONNE2.)

(affaire n° CAS-2025-00179 du registre)

Le pourvoi de la partie demanderesse en cassation, par dépôt au greffe de la Cour le 10 décembre 2025, d'un mémoire en cassation, signifié le 9 décembre 2025 à la partie défenderesse en cassation, est dirigé contre un jugement n° 2025TALCH14/00067 rendu contradictoirement le 25 juin 2025 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg dans la cause inscrite sous le rôle n° TAL-2024-01347.

Sur la recevabilité du pourvoi

Le pourvoi est recevable en ce qui concerne le délai[1] et la forme[2].

Il est dirigé contre une décision contradictoire, donc non susceptible d'opposition, rendue en dernier ressort qui tranche tout le principal, de sorte qu'il est également recevable au regard des articles 1er et 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Il s'ensuit que le pourvoi est recevable.

Sur le litige

Par exploit d'huissier de justice du 4 octobre 2023, PERSONNE1.) a saisi le juge de paix afin de voir déclarer PERSONNE2.) occupante sans droit ni titre de la maison située à L-ADRESSE1.), qu'il avait prise seul en location en vertu d'un contrat de bail du 28 août 2007[3] et qu'elle continuait à occuper depuis leur séparation intervenue en janvier 2022. Il sollicitait en conséquence qu'elle soit condamnée à déguerpir dans un délai de 40 jours, qu'elle soit tenue de lui verser une indemnité d'occupation de 1.700 euros par mois (moitié du loyer) depuis le 1er janvier 2022 ou subsidiairement depuis le 1er novembre 2022, outre le paiement des arriérés, pour un montant total initial de 51.000 euros (puis 64.600 euros, après augmentation de sa demande).
Par jugement du 11 décembre 2023, le juge de paix a retenu que PERSONNE2.) devait être qualifiée d'occupante sans droit ni titre à compter du 24 octobre 2022. Sur cette base, il a ordonné son déguerpissement dans un délai de quarante jours, fixé une indemnité d'occupation mensuelle de 1.700 euros pour la période allant du 1er novembre 2022 jusqu'à la libération des lieux, et condamné PERSONNE2.) à verser la somme de 23.800 euros au titre d'arriérés d'indemnités.

Saisi en appel, le Tribunal d'arrondissement a, par le jugement attaqué du 25 juin 2025, réformé cette décision. Il a considéré que PERSONNE2.) ne pouvait être tenue pour occupante sans droit ni titre et qu'elle ne devait, en conséquence, aucune indemnité d'occupation à PERSONNE1.).

Sur le premier moyen de cassation

Le premier moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse application, sinon de la fausse interprétation de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, en ce que *« l'arrêt attaqué a retenu que les parties sont liées par une convention d'occupation précaire »* alors que, selon le moyen, *« si référence a été faite à l'occupation précaire, en raison de la demande expresse formulée par Monsieur PERSONNE1.) en paiement d'une partie du loyer, le tribunal d'Arrondissement aurait dû procéder à la requalification basée sur l'article 61 du Nouveau Code de Procédure et déclarer que Madame PERSONNE2.) était à qualifier d'occupante sans droit ni titre ouvrant droit à une indemnité d'occupation »*.

À la lecture des jugements de première instance et d'appel, il y a lieu de constater que :

a) PERSONNE1.) a lui-même demandé, dès la première instance, la qualification de convention d'occupation précaire pour la relation entre parties, comme le mentionne expressément le jugement du Tribunal de paix du 11 décembre 2023 : *« [s]ur question du tribunal quant à la qualification de l'occupation de la maison par PERSONNE2.) avant la séparation du couple en janvier 2022, PERSONNE1.) la qualifie de convention d'occupation précaire, qualification contestée par PERSONNE2.) de l'autre côté de la barre »* ;

b) cette qualification est confirmée par le jugement attaqué par adoption de motifs, tout en suivant les conclusions en appel de PERSONNE1.)[4], étant précisé que tant le jugement du Tribunal de paix du 11 décembre 2023 que le jugement attaqué font état de la référence doctrinale suivante, à laquelle se réfère le moyen dans sa discussion : *« 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. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 292) »* ;

c) les deux décisions rendues — le jugement du Tribunal de paix du 11 décembre 2023 et le jugement attaqué — retiennent la qualification de convention d'occupation précaire ;

d) la question ayant engendré des décisions allant en sens opposés quant à l'existence d'une occupation sans droit ni titre — ouvrant droit à indemnité — est celle de la fin de ladite convention d'occupation précaire :

- le jugement de première instance retient que *« (…) [l]e tribunal constate que ce n'est que pour la première fois par courrier officiel de son conseil du 24 octobre 2022 que PERSONNE1.) a invité la partie adverse à lui payer une contrepartie financière […] La prédite lettre du 24 octobre 2022, marquant clairement la volonté de PERSONNE1.) de mettre un terme à la convention d'occupation précaire dont a joui jusque-là PERSONNE2.), s'analyse comme une révocation de la convention d'occupation précaire ayant lié les parties. Il y a dès lors lieu de considérer PERSONNE2.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir du 24 octobre 2022 (…) »* ;
- pour réformer cette décision, le jugement attaqué retient quant à lui que *« (…) [s]i, par deux courriers des 7 juin 2022 et 24 octobre 2022, PERSONNE1.) a certes demandé une participation financière à PERSONNE2.) 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 PERSONNE1.) de mettre fin à la convention d'occupation précaire. Ce n'est que par citation introductive d'instance du 4 octobre 2023 que PERSONNE1.) a demandé à PERSONNE2.) de quitter les lieux. PERSONNE2.) ne saurait partant être qualifiée d'occupant sans droit ni titre avant cette date (…) »* ;

e) une convention d'occupation précaire, contrat innomé, n'est pas nécessairement gratuite ; une participation financière, appelée redevance, est compatible avec la qualification de convention d'occupation précaire[5], à condition qu'elle respecte certaines caractéristiques (telles que redevance généralement inférieure à un loyer correspondant à la valeur locative réelle du bien, constituant la contrepartie de la fragilité du droit de jouissance de l'occupant ; circonstances spéciales établissant la volonté des parties de convenir d'une occupation à titre précaire ; volonté non dissimulée des parties de résoudre des difficultés temporaires réelles de l'une d'elles).

Partant, en ordre principal, étant donné que

1) le postulat *« si référence a été faite à l'occupation précaire »* ne reflète pas la réalité procédurale étant donné que PERSONNE1.) avait lui-même demandé, dès la première instance et par la suite expressément en appel[6], la qualification de convention d'occupation précaire pour la relation entre parties, et

2) le point de discorde réel n'est pas la qualification de convention d'occupation précaire en elle-même, mais la fin de ladite convention, au sujet de laquelle, d'une part, PERSONNE1.) a lui-même soutenu en appel qu'il *« est en principe en droit de révoquer celle-ci unilatéralement et ce à tout moment sauf à accorder à PERSONNE2.) un délai suffisant pour lui permettre de se reloger »* et, d'autre part, le jugement attaqué retient, par application du même principe, qu'*« [i]l y a […] lieu de prendre en compte un délai de préavis approprié et raisonnable avant de pouvoir qualifier PERSONNE2.) 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. […] PERSONNE2.) ne saurait, par réformation de la décision querellée, recevoir la qualification d'occupant sans droit ni titre. (…)*

PERSONNE2.) n'étant pas à qualifier d'occupante sans droit ni titre, elle n'est, par réformation du jugement entrepris, pas redevable [d]'une quelconque indemnité d'occupation »,

le moyen procède d'une lecture erronée du jugement attaqué et, par voie de conséquence, manque en fait.

Dans un ordre subsidiaire, il est relevé que sous le couvert du grief tiré de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, tant de la qualification de la convention d'occupation précaire que des circonstances dans lesquelles il a été mis fin à cette dernière, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

À titre de conclusion des développements qui précèdent, le moyen n'est pas fondé.

Sur le deuxième moyen de cassation

Le deuxième moyen de cassation est tiré de *« la dénaturation des éléments de preuve, et de la violation de l'article 1134 du Code Civil, pour fausse interprétation des preuves soumises à l'instance d'appel »*, en ce que *« le Tribunal d'arrondissement a réformé le jugement de première instance et a déchargé Madame PERSONNE2.) du paiement d'une indemnité d'occupation au motif que la convention d'occupation précaire a un caractère essentiellement gratuit »*, alors que, selon le moyen, *« les éléments de preuves fournis à l'appréciation du Tribunal d'Arrondissement ont démontré que le 7 juin 2022, respectivement le 24 octobre 2022, Monsieur PERSONNE1.) a expressément et clairement demandé à Madame PERSONNE2.) de participer au loyer, de sorte que le Tribunal d'Arrondissement a donné à un écrit clair un sens qui entre en contradiction évidente avec son contenu »*.

En ordre principal, aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

En l'occurrence, le moyen articule, d'une part, la dénaturation[7] et, d'autre part, une violation de la loi, partant deux cas d'ouverture distincts.
Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Dans un ordre subsidiaire, il est relevé que le jugement attaqué retient que *« (…) [s]i, par deux courriers des 7 juin 2022 et 24 octobre 2022, PERSONNE1.) a certes demandé une participation financière à PERSONNE2.) 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 PERSONNE1.) de mettre fin à la convention d'occupation précaire »*.

Dès lors, sous le couvert du grief tiré de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, tant de la qualification de la convention d'occupation précaire que des circonstances dans lesquelles il a été mis fin à cette dernière, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit, à titre subsidiaire, que le moyen n'est pas fondé.

Sur le troisième moyen de cassation

Le troisième moyen de cassation est tiré du défaut de motivation, sinon de l'insuffisance de motifs équivalent à une absence de motivation, sinon à un défaut de réponse à conclusions, sinon moyens et demandes, partant de la violation sinon de la fausse application sinon du refus d'application de la loi de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, en ce que *« le jugement attaqué a par réformation du jugement du 11 décembre 2023 dit que Madame PERSONNE2.) n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation, au motif qu'elle n'est pas à qualifier d'occupante sans droit ni titre et que la convention d'occupation précaire a un caractère essentiellement gratuit »*, alors que, selon le moyen, *« le Tribunal d'Arrondissement n'a pas pris en compte les courriers du 7 juin et 24 octobre 2022 dans lesquels Monsieur PERSONNE1.) avait demandé à Madame PERSONNE2.) de participer au paiement du loyer, de sorte que l'élément de gratuité qui est un élément déterminant pour qualifier la convention d'occupation précaire, fait défaut »*.

La mention de l'article 89 de la Constitution, invoqué au soutien du moyen, doit être substituée par celle de l'article 109 de la Constitution, dans sa version applicable depuis le 1er juillet 2023, soit à la date du prononcé du jugement attaqué.

Ce dernier énonce que *« (…) [s]i, par deux courriers des 7 juin 2022 et 24 octobre 2022, PERSONNE1.) a certes demandé une participation financière à PERSONNE2.) 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 PERSONNE1.) de mettre fin à la convention d'occupation précaire. Ce n'est que par citation*

introductive d'instance du 4 octobre 2023 que PERSONNE1.) a demandé à PERSONNE2.) de quitter les lieux. PERSONNE2.) ne saurait partant être qualifiée d'occupant sans droit ni titre avant cette date (…) ».

Dès lors, en ordre principal, alors que l'affirmation sur laquelle est basée le moyen (*« […] le Tribunal d'Arrondissement n'a pas pris en compte les courriers du 7 juin et 24 octobre 2022 […] »*) procède d'une lecture erronée du jugement attaqué, en ce que le jugement attaqué se réfère spécifiquement auxdits courriers à l'appui de la décision qu'il comporte, tel que cela résulte de l'extrait précité, le moyen manque en fait.

Dans un ordre subsidiaire, il est relevé que le défaut de motifs est un vice de forme et qu'une décision judiciaire est régulière en la forme, dès lors qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

De par l'extrait cité ci-dessus du jugement attaqué, les juges d'appel ont motivé leur décision sur le point en question.

À titre de conclusion des développements qui précèdent, le moyen n'est pas fondé.

Sur le quatrième moyen de cassation

Le quatrième moyen de cassation est tiré de la violation sinon de la fausse application sinon du refus d'application de l'article 109 de la Constitution, de l'article 249, alinéa 1[er] du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 587 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que, en ce que *« pour réformer le jugement du 11 décembre 2023 et décharger Madame PERSONNE2.) du paiement d'une indemnité d'occupation, le Tribunal d'Arrondissement n'a pas répondu au moyen soulevé en instance d'appel par la partie demanderesse en cassation »* alors que, selon le moyen, *« qu'il n'a pas pris en compte les courriers du 7 juin et 24 octobre 2022 dans lesquels Monsieur PERSONNE1.) avait demandé à Madame PERSONNE2.) de participer au paiement du loyer, de sorte que l'élément de gratuité que le tribunal considère comme un élément déterminant pour qualifier la convention d'occupation précaire, fait défaut »*.

Dans la discussion du moyen, PERSONNE1.) ajoute que *« [l]e Tribunal d'Arrondissement s'est borné à dire pour rejeter la demande formulée par Monsieur PERSONNE1.) que la convention d'occupation précaire a un caractère essentiellement gratuit, sans la moindre motivation et malgré les développements fait[s] par la partie demanderesse en cassation dans sa note de plaidoiries »*.

Il est relevé que le défaut de motifs est un vice de forme et qu'une décision judiciaire est régulière en la forme, dès lors qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

En retenant que *« (…) [s]i, par deux courriers des 7 juin 2022 et 24 octobre 2022, PERSONNE1.) a certes demandé une participation financière à PERSONNE2.) 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 PERSONNE1.) de mettre fin à la convention d'occupation précaire. Ce n'est que par citation introductive d'instance du 4 octobre 2023 que PERSONNE1.) a demandé à PERSONNE2.) de quitter les lieux. PERSONNE2.) ne saurait partant être qualifiée d'occupant sans droit ni titre avant cette date […] 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. […] PERSONNE2.) ne saurait, par réformation de la décision querellée, recevoir la qualification d'occupant sans droit ni titre. (…) PERSONNE2.) n'étant pas à qualifier d'occupante sans droit ni titre, elle n'est, par réformation du jugement entrepris, pas redevable [d]'une quelconque indemnité d'occupation (…) »*, les juges d'appel ont motivé leur décision sur le point en question, compte tenu des éléments du débat leur soumis, ainsi que de l'étendue dudit débat, tels que résultant du jugement attaqué, ensemble la note de plaidoiries de PERSONNE1.) en instance d'appel[8].

Sur ces bases, et alors même que, ainsi qu'il a été exposé *supra*, une convention d'occupation précaire n'est pas nécessairement gratuite, le moyen, lu à la lumière de sa discussion (*« […] [l]e Tribunal d'Arrondissement s'est borné à dire pour rejeter la demande formulée par Monsieur PERSONNE1.) que la convention d'occupation précaire a un caractère essentiellement gratuit […] »*), vise un motif surabondant, ce dont témoigne l'introduction de la phrase visée par la discussion du moyen[9] : *« Pour autant que de besoin, il est rappelé (…) »*.

À titre de conclusion des développements qui précèdent, le moyen n'est pas fondé.

Conclusion :

Le pourvoi est recevable.

Le deuxième moyen de cassation est irrecevable.

Pour le surplus, le pourvoi n'est pas fondé.

Pour le Procureur général d'État,
l'avocat général
Christian ENGEL

[1] Il ne résulte pas des pièces auxquelles la Cour de cassation peut avoir égard que le jugement attaqué a été signifié à la demanderesse en cassation, de sorte que le délai imposé par l'article 7, alinéa 1 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation n'a pas commencé à courir, partant, n'a pas pu être méconnu.

[2] La demanderesse en cassation a déposé un mémoire signé par un avocat à la Cour signifié aux défendeurs en cassation antérieurement au dépôt du pourvoi, de sorte que ces formalités imposées par l'article 10 de la loi précitée de 1885 ont été respectées.

[3] Contrat de bail qui stipulait néanmoins que *« les lieux seront occupés par Monsieur et Madame GROUPE1.) et leurs enfants »*.

[4] Pièce n° 34 de PERSONNE1.) : note de plaidoiries du 4 juin 2025 relative à l'audience de plaidoiries ayant débouché sur le jugement attaqué du 25 juin 2025, page 7 : *« (…) C'est à juste titre que le juge de première instance a qualifié la relation entre parties de convention d'occupation précaire et qu'il a retenu qu'en l'espèce, les parties ont été liées par une convention d'occupation précaire à durée indéterminée, de sorte que PERSONNE1.) est en principe en droit de révoquer celle-ci unilatéralement et ce à tout moment sauf à accorder à PERSONNE2.) un délai suffisant pour lui permettre de se reloger (cf TAL, 10ème, 31 mars 2006, n°100004 du rôle) (…) »*.

[5] T. arr. Lux., 14 mai 2019, rôle n° TAL-2018-05580 (pourvoi contre ce jugement rejeté par arrêt de la Cour de cassation du 9 juillet 2020, n° 97/2020) : *« (…) Une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance et la délivrance, le cas échéant, de quittances libellées "loyers" n'implique pas nécessairement à elle seule l'existence d'un louage. A remarquer que si le temps accordé au contrat peut avoir son importance dans l'appréciation, il faut signaler que la durée effective de semblable contrat, renouvelé ou étendu dans sa durée, n'est pas de nature à lui faire perdre son caractère de précarité (La Haye et Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, Les baux en général, t.VI, vol I, n° 48) (…) »* ; T. arr. Lux., 22 février 2002, rôle n° 68105 : *« (…) Or, la simple tolérance, ainsi que le paiement d'une redevance mensuelle ne suffisent pas pour caractériser l'existence d'un contrat de bail. En effet, une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement de redevances ; le paiement de "loyers" n'implique pas à lui seul et nécessairement un louage (…) »* — comp., en France : JurisClasseur Civil, art. 1708 à 1762, fasc. 1255, Bail commercial - champ d'application du statut […], n° 10 et 24 (à jour au 16 octobre 2025) : *« Il ressort de la jurisprudence que la notion de convention d'occupation précaire est caractérisée par la fragilité du droit de l'occupant, la limitation de son droit de jouissance, et le faible montant de la redevance (…) Le faible montant de la rémunération du propriétaire constitue en quelque sorte la contrepartie pour l'occupant de la fragilité de son droit de jouissance. Dans ces conditions, il n'est guère étonnant que la jurisprudence retienne souvent le caractère faible ou modique de la redevance pour caractériser la convention d'occupation précaire »*.

[6] v. l'extrait des conclusions de PERSONNE1.) cité en note de bas de page n° 4.

[7] v., en matière de dénaturation : Cass. 23 octobre 2025, arrêt n° 138/2025 : *« (…) La dénaturation d'un écrit est un cas d'ouverture en cassation fondé sur le non-respect des règles de procédure. Elle existe lorsque les juges d'appel ont, sous prétexte de l'interpréter, donné à un écrit un sens qui entre en contradiction évidente avec son contenu. En revanche, quand cet écrit est imprécis et ambigu, les juges ont le devoir de l'interpréter et cette interprétation ne peut être critiquée devant la Cour de cassation. La censure pour dénaturation constitue une exception à la règle selon laquelle la Cour de cassation est juge en droit, et non en fait. Le grief de dénaturation ne doit être accueilli que de manière restrictive, à savoir dans les seuls cas où le juge du fond a, pour se prononcer, donné à un document une signification contraire à son sens clair et précis (…) »*.

[8] Pièce n° 34 versée par PERSONNE1.).

[9] Page 13 du jugement attaqué, 8ème alinéa.