

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, neuf mars deux mille vingt-six

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile et selon la procédure prévue pour le recouvrement des créances par voie d'ordonnance de paiement, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par son gérant PERSONNE1.),

e t :

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

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement no. D-OPA4-2552/25 rendue en date du 29 octobre 2025 par un des juges de paix de Diekirch, la partie demanderesse réclama paiement à la partie défenderesse du montant de 2.510,52.- euros.

Ladite ordonnance conditionnelle de paiement fut notifiée en date du 6 novembre 2025.

Par lettre entrée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 18 novembre 2025, la partie défenderesse forma contredit contre ladite ordonnance de paiement.

Par lettre du greffier du 28 novembre 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique du jeudi, 26 février 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des prétentions réciproques des parties.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Le représentant de la partie demanderesse et la partie défenderesse, personnellement présente, furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur quoi le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience 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 ordonnance conditionnelle de paiement n° D-OPA4-2552/25 rendue le 29 octobre 2025 et lui notifiée le 6 novembre 2025, PERSONNE2.) a été sommée de payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 2.510,52.- euros du chef de frais de remise en état et de nettoyage avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde.

Par déclaration écrite entrée au greffe du tribunal de paix de Diekirch le 18 novembre 2025, PERSONNE2.) a formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement en question.

Au soutien de ses prétentions, la société anonyme SOCIETE1.) expose avoir, suivant contrat de bail commercial du 15 novembre 2022, donné en location à PERSONNE2.) un bureau et réclame actuellement le montant de 2.510,52.- euros suivant devis SOCIETE2.) du 23 septembre 2025 et facture SOCIETE3.) « SOCIETE4.) » se rapportant au coût des travaux de remise en état et de nettoyage suite à des dégâts locatifs causés par PERSONNE2.).

A l'audience des plaidoiries du 26 février 2026, la société SOCIETE1.) a conclu au rejet du contredit et à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant requis.

Au vu de la nature du litige, le tribunal a d'emblée posé la question d'ordre public de la recevabilité de la demande en paiement de dégâts locatifs introduite par voie de requête d'ordonnance conditionnelle de paiement.

La SOCIETE1.) a conclu à la recevabilité de la demande sans prendre autrement position.

PERSONNE2.) n'a pas pris position non plus quant à la recevabilité de la demande et a conclu au rejet de la demande quant au fond.

Le contredit est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi.

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, comme en l'espèce, de la forme de l'acte introductif d'instance, 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).

L'inobservation d'une règle d'organisation judiciaire constitue une nullité d'ordre public, qui doit être soulevée d'office.

Il y a partant lieu d'examiner si la demande en paiement a pu valablement être introduite au moyen d'une requête en délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement.

Le tribunal constate que la demande introduite trouve sa cause dans un contrat de bail commercial et tend au recouvrement d'une somme d'argent due en vertu de ce contrat, à savoir la facturation de travaux de remise en état et de nettoyage suite à des dégâts locatifs.

Le champ d'application de l'ordonnance conditionnelle de paiement est limité aux seules matières civile et commerciale telles que définies à l'article 2 du nouveau code de procédure civile.

Toute demande trouvant sa cause dans un contrat de bail immobilier est donc exclue du champ d'application de la procédure de l'ordonnance conditionnelle de paiement, alors même que le montant réclamé serait inférieur au seuil de compétence (15.000.- euros).

Il s'ensuit qu'une demande en paiement de dégâts locatifs se rapportant à un bail commercial doit être introduite conformément à l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et non par voie de requête en obtention d'une ordonnance conditionnelle de paiement.

Dès lors, la demande sous examen est irrecevable en tant que basée sur les articles 129 et suivants du nouveau code de procédure civile.

La procédure étant ainsi viciée *ab initio*, il y a lieu de déclarer la requête datée du 17 octobre 2025 et entrée au greffe le 24 octobre 2025 irrecevable et partant d'annuler l'ordonnance conditionnelle de paiement n° D-OPA4-2552/25 rendue le 29 octobre 2025, qui est dès lors à considérer comme étant non avenue.

Le contredit devient par conséquent sans objet.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la SOCIETE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en instance de contredit, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la forme ;

déclare non avenue et, pour autant que de besoin, **annule** l'ordonnance conditionnelle de paiement rendue le 29 octobre 2025 sous le numéro n° D-OPA4-2552/25 par le juge de paix de Diekirch ;

dit le contredit sans objet ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.