

N° 1259/24
du 30.10.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, trente octobre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché 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 :

Maître Christian HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à L-7570 Mersch, 90, rue Nicolas Welter, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL**, anciennement établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), faillite prononcée par jugement commercial du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 13 mars 2024,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jessica RODRIGUES, avocat, demeurant à Mersch,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

laissant défaut.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée le 16 juillet 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 25 juillet 2024 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique de vacation du mardi, 3 septembre 2024 à 09.00 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de la cause à l'audience publique du 3 septembre 2024, l'affaire a été retenue et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Jessica RODRIGUES, comparant pour Maître Christian HANSEN, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL (ci-après la société SOCIETE2.) n'a pas été présente, ni représentée.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé du jugement au 18 septembre 2024.

Par courrier du 18 septembre 2024, le juge de paix directeur a ordonné la rupture du délibéré pour permettre à Maître Christian HANSEN de prendre position quant à la recevabilité de sa requête et a fixé l'affaire pour continuation des débats et reprise en délibéré à l'audience publique du mercredi, 16 octobre 2024 à 15.30 heures.

À l'appel de la cause à l'audience publique du 16 octobre 2024, l'affaire a paru utilement et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Jessica RODRIGUES, comparant pour Maître Christian HANSEN, a expliqué que la requête de Maître Christian HANSEN du 16 juillet 2024 serait basée sur la relation commerciale ayant existé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL, déclarée en faillite par jugement commercial du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 13 mars 2024 (ci-après la société SOCIETE1.), en faillite), et la société SOCIETE2.), de sorte qu'elle serait à déclarer recevable quant à la forme.

En sus, Maître Jessica RODRIGUES a précisé qu'après le prononcé de la faillite de la société SOCIETE1.), la plupart des sociétés ayant un bureau à son ancien siège, tel que la société SOCIETE2.), auraient versé à Maître Christian HANSEN un contrat de bail, de sorte qu'il serait fort vraisemblable que la société SOCIETE2.) avait également conclu un bail avec la société SOCIETE1.), en faillite.

Quant au surplus, Maître Jessica RODRIGUES a réitéré la demande de Maître Christian HANSEN telle qu'exposée dans sa requête.

La société SOCIETE2.) n'a pas été présente, ni représentée.

Sur ce, le tribunal a repris l'affaire en délibéré et il a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Suivant requête déposée le 16 juillet 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, Maître Christian HANSEN a, dans sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.), en faillite, demandé à voir convoquer la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- principalement, voir prononcer la résolution judiciaire du bail commercial signé entre les parties,
- voir condamner la société SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard,
- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 3.500.- euros (= 5 x 700.- euros) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de mars à juillet 2024,
- subsidiairement, voir considérer la partie défenderesse comme occupante sans droit, ni titre depuis le 13 mars 2024, sinon le 3 mai 2024,
- voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 700.- euros par mois,
- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période de mars à juillet 2024,
- se voir donner acte qu'elle se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance,
- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Appréciation

Dans sa requête du 16 juillet 2024, Maître Christian HANSEN a exposé qu'en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.), il lui incomberait de « *procéder à diverses diligences nécessaires, dont notamment le choix de continuer l'exécution ou non de divers contrats en cours* », raison pour laquelle, il aurait, par courrier recommandé du 3 mai 2024, demandé à la société SOCIETE2.) de lui verser une copie de l'éventuel contrat de bail conclu avec la société SOCIETE1.) avant le prononcé de sa faillite, ce que la société SOCIETE2.) aurait cependant omis de faire.

Son courrier du 3 mai 2024 lui aurait été retourné non pas avec la mention « *inconnu à cette adresse* », mais avec la mention « *non réclamé* » et suivant le Registre de commerce et des sociétés du Luxembourg, la société SOCIETE2.) aurait bien établi son siège social à L-ADRESSE1.). De même, la dénomination de la société SOCIETE2.) figurerait sur « *une boîte de rangement servant à distribuer le courrier* ».

S'il est vrai qu'un contrat n'a pas besoin d'être formulé par écrit pour lier les parties et que le bail verbal est tout à fait valable (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 22, n° 13), il importe de relever qu'en l'espèce, la preuve de l'existence d'un bail tant écrit, qu'oral laisse d'être rapportée.

En effet, bien que le bail commercial puisse être prouvé par le bailleur par tous moyens à l'égard du locataire commerçant (cf. sub. p. 412, n° 497), Maître Christian HANSEN n'a formulé la moindre offre de preuve, ni versé des pièces relatives à d'éventuels paiements effectués par la société SOCIETE2.) au profit de la société SOCIETE1.), en faillite, ni fait état d'autres éléments permettant de conclure à l'existence d'un bail, la circonstance que d'autres sociétés ayant leur siège social à L-ADRESSE1.), lui ont prétendument versé des contrats de bail conclus avec la société SOCIETE1.), en faillite, n'étant pas concluante quant à elle seule à cet égard.

Faute de preuve de l'existence d'un bail, il échet de retenir que la société SOCIETE2.) occupe les lieux sis à L-ADRESSE1.), sans droit, ni titre.

Tel que l'a évoqué le juge de paix directeur dans son courrier adressé aux parties le 18 septembre 2024, la jurisprudence récente 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. en ce sens, TAL, 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle ; TAL, 14 mars 2023, n° TAL-2022-04649 du rôle et TAL, 23 mai 2023, n° TAL-2023-01493).

Le mode de saisine des juridictions relève de l'organisation judiciaire et est de ce fait d'ordre public. Sa violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions

de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile (cf. CA, 28 novembre 2001, n° 25013 du rôle).

En saisissant le juge de paix en matière d'occupation sans droit ni titre par voie de requête, Maître Christian HANSEN a violé une règle de procédure ayant trait à l'organisation judiciaire, ce qui entraîne la nullité de l'acte introductif d'instance.

La requête du 16 juillet 2024 est partant à déclarer irrecevable.

La convocation du 25 juillet 2024 n'ayant pas été délivrée à un représentant légal de la société SOCIETE2.), il convient de statuer par défaut à son encontre, conformément à l'article 79, 1^{er} alinéa du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de la partie défenderesse et en premier ressort,

déclare la requête du 16 juillet 2024 irrecevable,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la partie demanderesse.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.