

Audience publique du 28 avril 2016

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAAAAAAAA,

demanderesse, comparant en personne,

et :

BBBBBBBBBB,

défendeur, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 mars 2016 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 avril 2016, lors de laquelle elle fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 1^{er} mai 2015, AAAAAAAAAA a donné en location à BBBBBBBBBB une chambre meublée dans une maison moyennant paiement d'un loyer mensuel de 450.- euros, y inclus les charges, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année, a pris effet le 1^{er} août 2015.

Par requête déposée le 17 mars 2016 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAAAA fait convoquer BBBBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 500.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande pécuniaire, la condamnation d'BBBBBBBBBBB à lui payer une indemnité de 150.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A l'appui de sa demande AAAAAAAAAA expose que le locataire n'a pas payé le loyer de 450.- euros relatif au mois de mars 2016, ainsi que le solde de 50.- euros relatif au loyer de février 2016.

A l'audience des plaidoiries, AAAAAAAAAA maintient sa demande pécuniaire au montant de 500.- euros.

A l'audience publique du 21 avril 2016, BBBBBBBBBB expose qu'il a régulièrement résilié le contrat de bail avec effet au 1^{er} avril 2016. Il s'oppose à la demande en paiement en faisant valoir qu'il a réglé en début du bail une garantie locative de 500.- euros, qui devrait être compensée avec le loyer impayé.

Sur demande du tribunal, BBBBBBBBBB explique que son domicile se trouve en Belgique et que la chambre meublée louée à AAAAAAAAAA ne lui sert qu'occasionnellement lors de ses déplacements au Luxembourg pour son travail.

Au vu des explications d'BBBBBBBBBB, il y a lieu de retenir que l'adresse où il a loué la chambre à Dudelage constitue en fait une résidence secondaire.

Il y a lieu de rappeler que les formes de procédure prescrites en matière civile et commerciale - tels le mode de saisine des juridictions et d'exercice des voies de recours -, 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 du nouveau code de procédure civile. S'agissant de la sauvegarde de l'ordre public, les tribunaux peuvent et doivent même soulever d'office l'exception de nullité tirée de l'inobservation de pareille formalité (cf. Cour 28 novembre 2001, no 25013 du rôle).

Il a été décidé que le mode de comparution en justice, à savoir, soit par constitution d'avocat, soit à date fixe, 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. 19 mai 1994, n° 27/94 ; Cass. 22 mai 1997, n° 41/97; Cass. 18 décembre 1997, n° 64/97; cités dans Thierry HOSCHEIT, Les nullités de procédure en droit judiciaire privé luxembourgeois, Bulletin du cercle François Laurent, n° 1999-II).

Les dispositions relatives au mode de comparution, par voie de constitution d'avocat dans le délai prévu à cet effet par la loi ou à date fixe, relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, étrangère aux dispositions de l'article 264, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile, et a pour sanction l'irrecevabilité de l'appel. Elle eut être soulevée à toute hauteur de la procédure et doit même être sanctionnée d'office par la juridiction saisie. Cette sanction ne constitue pas une violation de l'article 6, paragraphe 1^{er}, de la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (Cass. 28 avril 2005, Pas. 33, p.3).

Suivant les dispositions de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause (...) et la date du dépôt de la demande est marquée par les soins du greffier sur un registre de papier non

timbré tenu au greffe, registre qui est coté et paraphé par le juge de paix. (...) L'article 21 de la même loi précise encore que le greffier convoquera les parties par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Or, la loi du 5 août 2015 modifiant la loi du 21 septembre 2006 exclut l'applicabilité de l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 aux

* résidences secondaires,

* locaux ne formant pas l'accessoire d'un logement et

* chambres d'hôtel.

Il en découle que les affaires de bail à loyer ayant trait à une résidence secondaire doivent être portées devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer moyennant citation de justice et non par voie de requête sur papier libre à déposer au greffe de la Justice de Paix du lieu de situation de l'immeuble.

A l'audience des plaidoiries les parties ont été invitées à prendre position quant à l'irrégularité de l'acte introductif d'instance et elles ont demandé au tribunal de statuer par un jugement sur la recevabilité de la demande en justice.

Au vu des développements qui précèdent il y a lieu de retenir que la demanderesse n'a pas respecté les formes de procédure relatives au mode de saisine du tribunal de paix, notamment les dispositions de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 combiné avec l'article 1^{er} de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi du 21 septembre 2006, en introduisant sa demande par simple requête déposée au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Il s'ensuit que la requête introductive d'instance déposée le 17 mars 2016 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette est nulle et la demande de AAAAAAAAAA devient par conséquent irrecevable.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort ;

déclare **nulle** la requête introduite par AAAAAAAAAA ;

par conséquent :

déclare **irrecevable** la demande en paiement formulée par AAAAAAAAAA ;

laisse les frais et dépens de l'instance à AAAAAAAAAA.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

La règle édictée à l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit, en effet, une procédure spéciale en raison de la nature de l'affaire requérant simplicité et rapidité. Elle relève de **l'organisation judiciaire**.

Les lois de procédure imposant, respectivement excluant, le ministère d'avocat pour l'exercice des différentes actions en justice sont d'ordre public, de sorte qu'un acte d'appel encourt la nullité pour contenir assignation à comparaître par ministère d'avocat dans une procédure qui se fait sans ce ministère (cf. Cassation 22 mai 1997, no 41/97 rendu en matière de bail à loyer).

(TAL IIIe, 2.10.2009, rôles 121351 et 121944, jt no 246/2009)