

Audience publique du 15 octobre 2020

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 :

A.), demeurant à L-(...),

demanderesse, comparant par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) B.),

2) C.), les deux demeurant à F-(...),

défendeurs, s'excusant de leur absence par courrier du 7 octobre 2020.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 mai 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 25 juin 2020, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 16 juillet 2020 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties défendresses, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 8 octobre 2020, lors de laquelle Maître Aline CONDROTTE fut entendu en ses moyens et conclusions.

Les parties défenderesses ne comparurent ni en personne, ni par mandataire après s'être excusés de leur absence.

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

Par requête déposée le 5 mai 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, A.) fait convoquer B.) et C.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à lui payer le montant de 6.000.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de novembre 2019 à avril 2020 avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la décision à intervenir et pour se voir condamner « à déguerpir les chevaux des lieux occupés » dans les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

A.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation d'**B.)** et de **C.)** à lui payer une indemnité d'occupation de 50.- euros par jour « d'occupation sans titre passé le délai fixé pour le déguerpissement, ainsi qu'une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter la demande pécuniaire pour les mois à échoir en cours d'instance.

A l'appui de sa demande **A.)** expose qu'il est propriétaire d'une écurie sise à L-(...), que depuis le 14 juin 2018 il loue suivant bail oral conclu entre parties quatre box de l'écurie à **B.)** et à **C.)** pour des chevaux leur appartenant moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros, que depuis novembre 2019 **B.)** et **C.)** ont cessé de payer le loyer alors qu'il continue à nourrir et à entretenir les chevaux, de sorte qu'il y a lieu de résilier le contrat de bail conclu entre parties.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de **A.)** augmente la demande pécuniaire au montant de 12.000.- euros, les loyers n'ayant pas non plus été payés pour les mois de mai à octobre 2020 inclus.

Pour l'audience publique du 8 octobre 2020, **B.)** et **C.)** ont à nouveau sollicité une remise de l'affaire ; demande à laquelle le mandataire de **A.)** s'est opposé énergiquement.

Le tribunal a décidé de retenir l'affaire pour plaidoiries eu égard au fait que c'est la troisième fois que les défendeurs refusent de venir au Luxembourg pour se présenter à l'audience et que malgré la crise sanitaire ils auraient pu charger un avocat pour la défense de leurs intérêts ou bien se faire représenter par une personne habilitée.

D'ailleurs, il ressort du certificat de maladie entré au greffe de la Justice de Paix en date du 14 octobre 2020, soit en cours du délibéré, que **B.)** s'est rendue précisément chez un médecin au Luxembourg pour demander un certificat de maladie.

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées et J. P. Esch/Alzette 24.10.2006 N° 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

En l'espèce, il résulte des renseignements fournis à l'audience que **A.)** a donné en location suivant bail oral quatre box pour y accueillir des chevaux appartenant à **B.)** et à **C.)**.

A.) a introduit sa demande par une requête déposée devant le Juge de Paix d'Esch-sur-Alzette siégeant en matière de « bail à loyer ».

A l'audience des plaidoiries le mandataire de **A.)** fut invité à prendre position quant à la régularité de l'acte introductif d'instance et il est venu à la conclusion que le tribunal était compétent pour connaître de l'affaire.

S'agissant d'un contrat oral portant sur un bail d'immeuble, le juge de paix est en effet compétent en application de l'article 3 point 3° du nouveau code de procédure civile.

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 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.

Suivant les dispositions de l'article 20 du chapitre V 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.

La règle édictée à l'article 20 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.

La loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit dans son article 1^{er} que la loi ne s'applique pas aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, mais que les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.

Or, en l'espèce, il ressort des éléments du dossier soumis au tribunal que le bail conclu entre parties n'a ni le caractère d'un bail commercial, ni celui d'un bail à usage d'habitation.

En application des dispositions légales précitées, le litige aurait dès lors dû être introduit selon la procédure ordinaire de droit commun – à savoir par citation –, conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile 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.

Au vu des développements qui précèdent il y a lieu de retenir que **A.)** n'a pas respecté les formes de procédure relatives au mode de saisine du tribunal de paix 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 5 mai 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette est nulle et la demande de A.) devient par conséquent irrecevable.

Au vu de l'issue du présent litige, il y a lieu de condamner A.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

déclare **irrecevable** la demande introduite par A.) ;

condamne A.) aux frais et dépens de l'instance.

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.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES