

Texte pseudonymisé

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

Répertoire no:2326/2023

Audience publique du 27 novembre 2023

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:

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

- *partie demanderesse* – comparant en personne

et:

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

- *partie défenderesse* – comparant en personne.

Faits:

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER du 19 octobre 2023 PERSONNE1.) a donné citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 6 novembre 2023 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

L'affaire y fut utilement retenue.

A cette audience PERSONNE1.) donna lecture de la citation et fut entendue en ses moyens et conclusions.

PERSONNE2.) fut entendue en ses explications.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 19 octobre 2023 PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, pour voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 605.- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et à la résolution du problème d'humidité dans l'appartement. Elle conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure et à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail écrit du 16 mars 2020 elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.). PERSONNE2.) lui serait redevable du montant de 605.- € correspondant au loyer impayé du mois de juin 2023, avance mensuelle sur charges comprise. Malgré divers rappels, la locataire refuserait de s'exécuter. Par ailleurs, des problèmes de moisissure seraient apparus dans l'appartement que PERSONNE2.) se serait engagée à résoudre. Malgré cet engagement, les travaux ne seraient toujours pas achevés.

En application de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, le tribunal a demandé à PERSONNE1.) de prendre position quant à la régularité de la procédure intentée à l'encontre de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) a conclu à la recevabilité de sa demande introduite par voie de citation.

L'article 3.3° du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

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

Le mode de saisine du juge de paix relève de l'organisation judiciaire et doit être analysé d'office par le juge saisi d'une demande.

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 (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.

Le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est déterminé en son article 1(2) qui dispose que « Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat. ».

S'agissant en l'espèce d'un bail dont la finalité est l'occupation à des fins exclusives d'habitation, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et notamment son article 20, est applicable au présent litige.

Aux termes de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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.

En l'espèce, PERSONNE1.) aurait dès lors dû procéder par voie de requête.

La violation d'une règle de procédure d'ordre public relative au mode de saisine du juge de paix est, comme il résulte des développements ci-dessus, sanctionnée par une nullité de fond de l'acte introductif ce qui conduit à l'irrecevabilité des demandes formulées.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer irrecevable.

Par ces motifs,

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande de PERSONNE1.) irrecevable,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Monique SCHMIT, juge de paix directeur adjoint, assistée du greffier Georgette SCHWEICH, qui ont signé le présent jugement.