

Répertoire No: 2596/2025
E-CIV-126/25

Audience publique du 11 novembre 2025

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:

1) **PERSONNE1.)** et

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

- *parties demanderesses* – comparant par PERSONNE1.), muni d'une procuration en bonne et due forme,

et:

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- *partie défenderesse* – comparant initialement par Maître Brian HERNANDEZ, avocat à Luxembourg, et personnellement à l'audience publique du 20 octobre 2025.

Faits:

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 17 mars 2025 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience

publique du 28 avril 2025 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

A l'audience publique du 28 avril 2025 l'affaire fut refixée à la demande des parties au 17 juin 2025, puis au 7 octobre 2025. A cette date l'affaire fut refixée pour des raisons internes au 20 octobre 2025, date à laquelle elle fut utilement retenue.

A cette audience les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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 17 mars 2025 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait citer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, pour la voir condamner au paiement du montant de 1.345.- € avec les intérêts légaux à compter de l'échéance des factures, sinon à compter de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde. Ils ont en outre conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 250.- € et à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 20 octobre 2025 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réduit leur demande au montant de 672,50.- € Il y a lieu de leur en donner acte.

En application de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, le tribunal a demandé aux parties de prendre position quant à la régularité de la procédure intentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la recevabilité de leur demande introduite par voie de citation.

PERSONNE3.) a conclu à l'irrégularité de la procédure intentée à son encontre.

Il résulte des pièces versées au dossier et des renseignements fournis à l'audience que les parties étaient liées par un contrat de bail et que la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tend à la condamnation de leur ancienne locataire au paiement du loyer du mois d'avril 2025.

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.) et PERSONNE2.) auraient 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 d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant à déclarer irrecevable.

Par ces motifs,

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

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la réduction de leur demande,

la déclare irrecevable,

laisse les dépens de l'instance à charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

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