Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1364/25
du 24.04.2025
L-BAIL-776/24
L-CIV-10/25

Audience publique du vingt-quatre avril deux mille vingt-cinq

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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

I) L-BAIL-776/24

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comaparant par Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II) L-CIV-10/25

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comaparant par Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

(I) L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 octobre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-776/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 décembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 14 mars 2025 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) furent entendu en leurs moyens et conclusions.

(II) Par exploit du 3 décembre 2024 de l'huissier de l'huissier de Justice Carlos CALVO de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 9 janvier 2025 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation pré mentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-CIV-10/25.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 14 mars 2025 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) furent entendu en leurs moyens et conclusions

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

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg 25 octobre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins d'entendre dire que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) et voir ordonner son déguerpissement endéans un délai de 40 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 850 euros par mois, à se voir allouer une indemnité de procédure de 300 euros et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et à condamner PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-776/24 du rôle.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO du 3 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins d'entendre dire que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) et voir ordonner son déguerpissement endéans un délai de 40 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 850 euros par mois, à se voir allouer une indemnité de procédure de 300 euros et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et à condamner PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-CIV-10/25 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice il convient de joindre les deux demandes pour statuer par un seul et même jugement.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que suivant contrat de bail du 15 mars 2005 elle aurait donné en location à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.). Suite au divorce du couple, PERSONNE3.) aurait occupé les lieux seul puis avec sa nouvelle compagne, PERSONNE2.).

Elle explique encore que PERSONNE3.) serait décédé le 2 juin 2024 et que par courrier du 13 juin 2024 PERSONNE4.) aurait informé la bailleresse qu'elle mettait fin avec effet immédiat au contrat de bail.

PERSONNE1.) indique avoir accepté cette résiliation avec effet immédiat, de sorte que suite au décès de PERSONNE3.), PERSONNE2.) occuperait l'appartement sans droit ni titre. Par courrier du 24 juillet 2024, PERSONNE1.) a invité PERSONNE2.) à quitter les lieux pour le 24 octobre 2024 au plus tard, or à ce jour, elle occuperait toujours les lieux.

A l'audience des plaidoiries du 14 mars 2025, PERSONNE1.) a indiqué avoir introduit une première demande par voie de requête, qui serait toutefois irrecevable en raison du caractère

intuitu personae du contrat de bail, raison pour laquelle elle aurait introduit une seconde demande identique par voie de citation.

PERSONNE2.) déclare se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité des demandes introduites par voie de citation et par voie de requête.

Elle conteste être occupante sans droit ni titre au motif que le contrat de bail n'aurait pas pris fin du fait du décès de PERSONNE3.). Elle demande à voir déclarer la demande adverse non fondée en application des dispositions de l'article 1742 du code civil et elle donne à considérer qu'elle est déclarée à l'adresse des lieux loués depuis le mois de septembre 2023 et qu'elle paie le loyer régulièrement.

PERSONNE1.) indique se rapporter à prudence de justice.

Appréciation

- **La recevabilité des demandes**

En l'espèce, PERSONNE1.) a introduit deux demandes identiques, l'une par voie de requête et la seconde par voie de citation.

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 (Cour d'appel, 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

Il en est ainsi en particulier 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 (Cour de Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° précité du nouveau code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1er (2) et (3), alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite

(i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques,
(ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale,

(iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg,
(iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique,
(v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

En l'espèce, le tribunal relève que le contrat de bail a été conclu entre PERSONNE1.) et feu PERSONNE3.) et son ex-épouse PERSONNE4.) et qu'aucun nouveau contrat de bail n'a été conclu après la séparation du couple, de sorte que PERSONNE2.) n'est pas partie audit contrat de bail.

Par conséquent, les dispositions dérogatoires de la loi du 21 septembre 2006 en sont pas applicables, de sorte que sorte que la demande introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

La demande introduite par voie de citation l'ayant été dans les formes prévues par la loi est quant à elle recevable.

- **<u>Au fond</u>**

Le contrat de bail du 15 mars 2005 a été signé entre PERSONNE1.), PERSONNE3.) et son ex-épouse PERSONNE4.).

Il résulte des débats que PERSONNE3.) est décédé le 2 juin 2024 et que sa compagne PERSONNE2.) a continué a occupé l'appartement objet du contrat de bail du 15 mars 2015.

Il résulte des pièces au dossier que PERSONNE2.) réside dans les lieux depuis le 20 septembre 2023 et qu'elle a payée le loyer à PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 1742 du code civil, le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Aux termes de l'article 13 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation :

« En cas d'abandon du domicile par le locataire, ou en cas de décès du locataire, le contrat de bail continue à durée indéterminée:
- *au profit du conjoint ayant co-habité avec le locataire ou du partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec celui-ci ;*
- *au profit des descendants, des ascendants ou du concubin qui vivait avec lui en communauté domestique depuis au moins 6 mois à la date de l'abandon du domicile ou du décès et qui avait déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période (…)*

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de bail est résilié de plein droit par le décès du locataire. »

En l'espèce, PERSONNE1.) ne conteste pas que PERSONNE2.) a continué à occuper les lieux loués après le décède de PERSONNE3.) et qu'elle a payé le loyer prévu au contrat de bail.

Il découle des développements qui précèdent, que contrat de bail a partant continué à exister avec PERSONNE2.).

Dès lors, la demande à voir déclarer PERSONNE2.) occupante sans droit ni titre est à déclarer non fondée.

- **Les demandes accessoires**

L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) n'est pas fondée.

L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit les demandes en la forme ;

ordonne la jonction des affaires inscrite sous les numéros L-BAIL-776/25 et L-CIV-10/25 du rôle ;

dit irrecevable la demande introduite par voie de requête;

dit recevable la demande introduite par voie de citation;

d i t non fondée la demande à voir déclarer PERSONNE2.) occupante sans droit ni titre;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier