Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
du 13.10.2025
Dossier no. L-BAIL-826/25

Ordonnance du 13 octobre 2025

Nous, Michèle HANSEN, juge de paix de et à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simão FREITAS, avons rendu l'ordonnance qui suit :

dans la cause:

ENTRE

1. **PERSONNE1.)**,

2. **PERSONNE2.)**,

les deux agissant en leur nom personnel et en tant que représentants légaux des enfants mineurs PERSONNE3.), né le DATE1.), PERSONNE4.), né le DATE2.) et PERSONNE5.), né le DATE3.),

3. **PERSONNE6.),**

parties demanderesses, demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant par Maître Valentin FÜRST, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE7.)**,

2. **PERSONNE8.)**,

parties défenderesses, demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 15 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-826/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 29 septembre 2025 à 15h, salle JP 0.15..

Après une remise contradictoire l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 octobre 2025, lors de laquelle, Maître Valentin Fürst, se présenta pour les parties demanderesses et Maître Marin ANDREU GALLEGO se présenta pour les défenderesses.

Les mandataires des parties demanderesses et défenderesses furent entendus 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,

l'ordonnance qui suit :

Par requête déposée en date du 15 septembre 2025 au greffe du Tribunal de Paix Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et leur quatre enfants PERSONNE6.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), les trois derniers étant mineurs (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») ont fait convoquer PERSONNE7.) et PERSONNE8.) (ci-après « les consorts GROUPE2.) ») à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de référé bail à loyer aux fins de voir ordonner une mesure conservatoire au bénéfice des requérants sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile en interdisant aux parties adverses de les expulser par la contrainte.

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) expliquent qu'en date du 31 janvier 2025, ils ont signé un contrat de sous-location avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., actuellement en état de faillite, portant sur une maison d'habitation sise à ADRESSE1.).

Ils soutiennent que par jugement NUMERO1.) du 18 juin 2025, le Tribunal de Paix de Luxembourg a condamné la société SOCIETE1.) s.à r.l. à déguerpir dans un délai de quarante jours. Ils font valoir qu'ils n'ont jamais été informés ni de l'existence d'une instance en cours, ni de l'existence du jugement qui allait faire l'objet d'une exécution par un huissier de justice et qu'ils n'ont découvert l'existence d'un ordre de déguerpissement qu'au travers d'une affiche rouge, collée sur la porte d'entrée de la maison par l'huissier.

Ils expliquent avoir sollicité un sursis à déguerpissement de trois mois par requête du 18 août 2025, mais que leur demande a été déclarée irrecevable en date du 12 septembre 2025.

Les requérants soutiennent qu'aux termes du dispositif du jugement précité du 18 juin 2025, ils n'ont pas été condamnés à déguerpir et que les consorts PERSONNE7.) et PERSONNE8.) ont uniquement été autorisés à faire expulser la société SOCIETE1.) s.à r.l..
Ils font encore valoir que par requête déposée en date du 18 août 2025, ils ont formé tierce-opposition contre ledit jugement et que cette affaire est fixée pour plaidoiries au 25 septembre 2025.

Ils affirment que suite au refus du sursis, ils se sont immédiatement adressés à l'huissier de justice aux fins de suspension des opérations d'expulsion jusqu'au prononcé du jugement à intervenir. Par courrier du 15 septembre 2025, le mandataire des parties adverses se serait adressé à l'huissier pour s'opposer à cette demande en soutenant que la tierce-opposition n'a pas d'effet suspensif et que le dispositif du jugement du 18 juin 2025 est explicite.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que l'obstination des parties adverses à les faire expulser par la force les expose à un dommage grave et imminent en ce qu'ils risquent de se retrouver à la rue avec des enfants mineurs. Ils sont d'avis que ce dommage grave et imminent serait la conséquence directe d'un fait manifestement illicite, qui doit cesser immédiatement.

Ils demandent ainsi sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile et au vu de l'urgence une mesure conservatoire pour les prévenir d'une expulsion arbitraire et illégale. En attendant l'issue réservée à leur tierce-opposition, ils demandent que toute expulsion forcée dans leur chef soit formellement interdite par le tribunal.

A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2025, les requérants expliquent que suivant un courrier reçu la semaine passée, le déguerpissement est prévu le 16 octobre 2025. Ils contestent pouvoir être qualifiés d'occupants sans droit ni titre alors que leur bail de sous-location avec la société SOCIETE1.) s.à r.l. n'a jamais été résilié.

Sur question du tribunal, les requérants affirment saisir le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer uniquement sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile et que conformément aux dispositions du nouveau code de procédure civile, la demande doit être introduite devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer par voie de requête.

Les consorts GROUPE2.) soulèvent en premier lieu l'irrecevabilité de la requête à défaut de qualité à agir en l'absence de relations contractuelles existant entre les parties. En tout état de cause, les quatre enfants des requérants n'auraient même pas signé le contrat de sous-location avec la société SOCIETE1.) s.à r.l..

Quant au fond, les consorts GROUPE2.) soutiennent que le contrat de bail principal conclu avec la société SOCIETE1.) s.à r.l., actuellement en état de faillite, a été résilié suivant jugement du 18 juin 2025 et que le tribunal a condamné la société SOCIETE1.) s.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef. Il existerait partant un titre pour expulser également les sous-locataires, de sorte que l'huissier de justice serait en droit de procéder à l'exécution du jugement.

Ils contestent en tout état de cause que les conditions de l'article 15 du nouveau code de procédure civile soient réunies. Il n'y aurait en effet pas de trouble illicite alors que le déguerpissement est basé sur un jugement coulé en force de chose jugée et qu'il n'existe pas de dommage imminent, les parties adverses étant en connaissance de la procédure d'expulsion depuis le mois de juillet 2025. Ils reprochent aux parties adverses de n'avoir entrepris aucune démarche pour trouver un nouveau logement et de se maintenir dans les lieux sans payer le moindre loyer.

Ils concluent ainsi au rejet de la demande et sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure en précisant qu'il s'agit de la troisième procédure judiciaire engagée par les parties adverses.

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) contestent qu'ils aient été condamnés à déguerpir et que le pouvoir d'expulsion a seulement été accordé pour la société SOCIETE1.) s.à r.l.. Dans la décision du 12 septembre 2025, le tribunal aurait indiqué qu'il n'existe pas de décision de condamnation à leur encontre. Ils en concluent que l'huissier de justice n'a aucun pouvoir pour les faire expulser.

Ils contestent être occupants sans droit ni titre et ils affirment avoir toujours payé les loyers à la société SOCIETE1.) s.à r.l.. Ils insistent sur la mauvaise foi des consorts GROUPE2.) et soutiennent que leur seul but est de mettre une famille à la rue.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité de la 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 (Cour, 28 novembre 2001, n°25013 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 (Cass., 18 décembre 1997, n°64/97).

En vertu de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les 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 de lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant en l'espèce d'une demande relative à une expulsion de lieux occupés, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

Conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

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.

En l'occurrence, les requérants basent leur demande uniquement sur les dispositions de l'article 15 du nouveau code de procédure civile, de sorte que l'article 101 du nouveau code de procédure civile est applicable.

Le tribunal relève à toutes fins utiles que l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation prévoit une dérogation au droit commun en ce qu'elle dispose 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. Cette dérogation s'applique aussi aux référés introduits en matière de bail à loyer sur base de l'article 24 de la loi précitée du 21 septembre 2006.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1er (2) et (3), alinéa 2 de cette loi, 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.

La jurisprudence récente retient que lorsqu'une demande n'est pas la suite d'un contrat de bail, la dérogation prévue à l'article 20 de la loi du 20 septembre 2006 précitée ne s'applique pas et qu'elle doit être introduite par voie de citation (cf TAL, 3ème, 17 janvier 2023, n°TAL-2022-05449 du rôle).

Etant donné que les consorts GROUPE1.) n'ont jamais été liés par l'une des conventions précitées aux consorts GROUPE2.), l'article 20 précité, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique pas, de sorte qu'en l'absence encore d'une autre disposition légale qui prévoirait une saisine par voie de requête dans l'hypothèse d'une occupation qui n'est pas la suite de l'une des conventions précitées, la demande introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

<u>Quant à la demande en allocation d'une indemnité de procédure</u>

L’application de l’article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l’iniquité requise, il convient de débouter les consorts GROUPE2.) de leur demande en allocation d’une indemnité de procédure.

Conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner les consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l’instance.

Par ces motifs

Nous, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de référé bail à loyer, statuant contradictoirement,

d i s o n s irrecevable la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), agissant tant en leur nom personnel qu’en tant que représentants légaux de leurs enfants communs mineurs PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), et de PERSONNE6.),

d é c l a r o n s non fondée la demande de PERSONNE7.) et de PERSONNE8.) en allocation d’une indemnité de procédure sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile,

c o n d a m n o n s PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agissant tant en leur nom personnel qu’en tant que représentants légaux de leurs enfants communs mineurs PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), ainsi que PERSONNE6.) aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel la présente ordonnance a été signée, le tout date qu’en tête

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé