

Audience publique du trois février deux mille vingt-deux

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupants sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1. A.),
2. B.), demeurant ensemble à L-(...), (...),

parties demandereses,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. C.),
2. D.), demeurant ensemble à D-(...), (...),

parties défenderesses,
parties demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Emeline DEQUEKER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement interlocutoire rendu entre parties le 13 juillet 2021 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, inscrit au répertoire fiscal sous le n° 2231/21, et dont le dispositif est libellé comme suit :

« *Par ces motifs*

Le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupants sans droit ni titre statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

avant tout autre progrès en cause ;

invite les parties à prendre position sur la recevabilité de l'instance introduite par voie de requête ;

invite l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **16 septembre 2021, à 9.00 heures, salle J.P.0.15 ;**

réserve les demandes, les indemnités de procédure et frais».

L'affaire fut de nouveau utilement retenue à l'audience publique du 13 janvier 2022 lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens.

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 :

D'emblée, il convient de relever que les parties s'accordent pour limiter les débats à la question de la recevabilité de la demande, telle que soulevée par le tribunal de ce siège, autrement composé, dans son jugement du 13 juillet 2021.

Moyens des parties

A.) et B.) exposent en premier lieu que les défendeurs ont entretemps volontairement quitté les lieux occupés, de sorte que leur demande en déguerpissement est devenue sans objet.

Ils estiment ensuite que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne s'applique pas seulement aux baux d'habitation mais se réfère également aux personnes occupant des lieux sans droit ni titre.

En l'espèce et compte tenu des liens familiaux en cause, il existait une impossibilité morale de conclure un contrat de bail. L'objectif poursuivi par la réglementation issue de la loi de 2006 a été d'introduire, dans un souci de simplification et à l'instar de la procédure devant le juge aux affaires familiales (où sont actuellement centralisées toutes les questions touchant au droit de la famille), des règles communes aux baux et contrats d'occupation similaires qui relèvent de la vie quotidienne. Dans cette optique, la présente procédure a valablement été introduite par voie de requête. En tout état de cause, il y a lieu de retenir que la procédure était utile étant donné qu'elle a donc finalement conduit au déguerpissement des défendeurs.

C.) et D.), tout en insistant de nouveau que les parties n'étaient jamais liés par un contrat de bail, qualifient les relations entre parties de prêt à usage.

Ils estiment dès lors qu'ils ont occupé les lieux en vertu dudit contrat et qu'il est dès lors faux de prétendre qu'ils auraient été occupants sans droit ni titre lorsque l'action a été introduite.

Les défendeurs contestent encore que leur déguerpissement aurait été lié à la présente procédure et ils donnent à considérer dans ce contexte qu'ils ont déménagé, alors que les travaux dans la maison qu'ils ont achetée ont entretemps été achevés.

Ils soutiennent encore que la convention entre parties (qui a duré plus de 20 ans) n'était pas venue à terme, respectivement n'a pas été valablement résiliée au jour de l'introduction de la requête.

Dans ces conditions, ils concluent à l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de requête.

Appréciation

Les parties s'accordent pour retenir qu'elles n'étaient jamais liées par un contrat de bail écrit ou oral.

Il convient donc actuellement de déterminer si le juge de paix a été valablement saisi par voie de requête pour faire déguerpir des personnes accusées d'occuper les lieux sans droit ni titre, s'il n'est pas établi ni même allégué qu'un contrat de bail existait entre parties.

Sous le Chapitre V intitulé « Du règlement des litiges », l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que « *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* ».

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est applicable :

- dans sa globalité aux baux à usage d'habitation,
- en ce qui concerne les dispositions du chapitre V concernant le règlement des litiges, également aux baux concernant des immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale,
- en ce qui concerne ses articles 16 à 18, aux personnes condamnées à déguerpir de leur logement.

En l'espèce, comme mentionné ci-avant, il n'a jamais été soutenu qu'un contrat de bail aurait existé entre parties, et que la qualité d'occupant sans droit ni titre des défendeurs résulterait du fait que ce contrat de bail a pris fin.

Dès lors, les dispositions du Chapitre V de la loi modifiée de 2006 (dont l'article 20) ne trouvent pas application en l'espèce

La demande ne pouvait dès lors être introduire par voie de simple requête déposée au greffe, et doit être déclarée irrecevable, la citation d'huissier étant le mode de saisine normale de la justice de paix (voir dans ce sens JPL 18.11.2021 rep. fisc. n° 3074/21).

Au vu de l'issue du litige, la demande des demandeurs en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée et les frais sont à laisser à leur charge.

Par ces motifs :

Le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupants sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

vidant le jugement du n° 2231/21 du 13 juillet 2021,

déclare la requête irrecevable ;

dit non fondée et **déboute A.) et B.)** de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure ;

laisse les frais à charge de **A.) et de B.)**.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Chantal HIRTT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG

Chantal HIRTT