

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 267/23
du 26.1.2023

Audience publique du vingt-six janvier deux mille vingt-trois

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

1) PERSONNE1.) et

2) PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.);

parties demanderesses,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant toutes deux à (...);

e t

1) PERSONNE3.) et

2) PERSONNE4.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.);

parties défenderesses,

comparant par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 19 avril 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi, 19 mai 2022 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut refixée à l'audience publique du jeudi, 29 septembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

L'affaire ayant été décommandée, elle fut réappelée à l'audience publique du jeudi, 6 octobre 2022 à 15 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 12 janvier 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître AVOCAT1.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, tandis que les défendeurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

A. Les faits constants

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires d'un bien immobilier sis à L-ADRESSE3.).

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 19 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir dire qu'un bail conclu oralement en 2020 est résilié aux torts exclusifs des parties défenderesses ;

- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir ordonner le déguerpissement des lieux occupés par les parties défenderesses et faute de ce faire dans le délai imparti, les voir expulser par la force publique ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience du Tribunal du 12 janvier 2023, les parties se sont accordées à limiter les débats à la recevabilité de l'acte introductif d'instance.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la compétence du tribunal saisi en application de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile. Le juge de paix serait matériellement compétent pour connaître de leur demande qui aurait trait au paiement d'indemnités d'occupation ainsi qu'à l'expulsion des lieux occupés sans droit. Ils estiment par ailleurs que leur demande introduite par voie de requête en l'absence de tout contrat de bail serait recevable.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font en effet exposer qu'ils ont donné en location une pièce par un contrat de bail oral pour une durée indéterminée avec possibilité pour chaque partie de dénoncer ledit contrat de bail au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée. Selon les parties demanderesses, ce contrat de bail a été conclu avec le seul sieur PERSONNE3.) dans les termes suivants : « *que les lieux loués se seront utilisés par une personne sur une partie du rez-de-chaussée sans toutefois pouvoir y stocker le moindre effet personnel.* » Le loyer et les charges ont été fixés à 300 euros par mois.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) invoquent l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle a été introduite par voie de requête au lieu d'avoir été introduite par voie de citation. Ils renvoient à un jugement d'appel rendu récemment et ayant toisé ce problème ainsi qu'à une lecture combinée des articles 19 et 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. En l'espèce, les parties n'auraient conclu ni bail à loyer prévu par ladite loi ni bail commercial, de sorte que la requête du 19 avril 2022 serait à déclarer irrecevable.

Les parties requérantes font répliquer que le bail en question serait à qualifier de bail commercial, alors qu'il avait été convenu qu'PERSONNE3.) y exerce ses activités d'artiste-peintre. Sur question du Tribunal, le mandataire des parties demanderesse a déclaré qu'aucune des parties en question n'était commerçante et que les activités d'artiste-peintre d'PERSONNE3.) ne constituaient pas une activité commerciale.

Par un courrier entré le 12 janvier 2023 en cours de délibéré et après les débats à l'audience, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) souligne cependant que « *s'agissant du contrat de bail usuel conclu entre parties, il ne peut s'agir d'un bail commercial alors qu'aucun éléments corporel ou incorporel qui fasse partie de la définition du contrat de bail n'est réuni en l'espèce.* »

La demande de rupture du délibéré contenue dans ledit courrier n'est pas fondée, alors qu'aucun élément nouveau a été soumis au Tribunal.

D. L'appréciation du Tribunal

En l'espèce, les parties sont en désaccord concernant la recevabilité de la demande introduite par voie de requête.

L'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix est compétent pour connaître tant des « *contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* » 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* ».

Suivant l'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

D'après l'article 20 de cette loi, 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 des parties en cause.

« *L'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :*

« (...)

(2) *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 ».

Le paragraphe 2 de l'article 1^{er} précité limite donc l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 à « la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques ».

Etant donné qu'en l'espèce, les parties n'avaient pas conclu de bail, écrit ou verbal, la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne s'applique a priori pas à leur situation.

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation énonce que « le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (...) ».

L'article 20 poursuit que « la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3^o 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 ».

Il résulte de la lecture combinée de ces articles que le juge de paix « compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » conformément à l'article 3, 3^o du nouveau code de procédure civile est saisi « par simple requête sur papier libre ».

La lecture que la société à responsabilité limitée [...] fait des dispositions en question, à savoir que le renvoi par l'article 20 aux dispositions de l'article 3, 3^o du nouveau code de procédure – prévoyant la compétence du juge de paix tant en ce qui concerne les « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » qu'en ce qui concerne « les 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 » - impliquerait la possibilité de saisir le juge de paix par voie de requête en cas de « demande en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit », est partant à rejeter.

La préoccupation du législateur d'unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre invoquée par la société à responsabilité limitée [...] n'est pas remise en cause par la lecture que fait le tribunal de céans des dispositions en question.

En effet, le juge de paix est compétent pour connaître tant des « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » 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 » tel que le prévoit l'article 3, 3^o du nouveau code de procédure.

Cependant, pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas la suite d'une convention, devront être

introduites par voie de citation à défaut de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.

La société à responsabilité limitée [...] invoque encore que certaines demandes relatives à des immeubles exclus du champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006, doivent être introduites par voie de requête.

En effet, les demandes relatives à certains contrats, expressément exclus du champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 par l'article 1er paragraphe 3, doivent être introduites par voie de requête.

Ledit article prévoit en son paragraphe 3 que

« La loi ne s'applique pas :

a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ;

b) aux résidences secondaires ;

c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement ;

d) aux chambres d'hôtel ;

e) aux 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 ;

f) aux logements meublés ou non-meublés 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 ;

g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables ».

Ainsi, les demandes concernant

** les « immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale » visées au point a),*

** celles concernant les « structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers » visées au point e) ainsi que*

** celles concernant les « logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales », respectivement les « logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale » visées aux points f) et g),*

doivent être introduites par voie de requête. En effet, pour ces immeubles, le législateur a expressément prévu que « les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges » s'appliquaient.

Il n'existe cependant aucune disposition dérogatoire pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas « la suite d'une convention » pour reprendre les termes de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile.

C'est partant à juste titre que le juge de paix a retenu que la demande devait, en l'espèce, être introduite par voie de citation et qu'il a déclaré la demande, introduite par voie de requête, irrecevable » (cf. Trib. d'arrondissement de et à Luxembourg, III^e chambre, jugement 2022TALCH03/00165 du 8 novembre 2022, numéro du rôle : TAL-2022-02632).

En l'espèce, il est constant entre parties que le contrat conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'un côté et PERSONNE3.) de l'autre ne concerne pas un usage d'habitation.

En effet, il ressort notamment des déclarations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que des photographies de l'intérieur de l'immeuble (pièce 2 de Maître AVOCAT3.)) que l'immeuble en question ne revêt pas les caractéristiques d'un lieu pouvant être habité (insalubrité, absence de sanitaires, pas de lit).

Au contraire, aux termes des plaidoiries à l'audience du 12 janvier 2023, les parties avaient trouvé un accord quant à l'installation d'un atelier d'artiste-peintre dans les lieux concernés.

Cette activité d'PERSONNE3.) n'est cependant pas de nature commerciale et aucune des parties en cause n'est commerçante, de sorte que le bail en question n'est pas un bail commercial.

Au vu des considérations en droit qui précèdent résultant du jugement précité et en l'absence de tout contrat de bail écrit, la procédure de saisine du juge de paix par requête, dérogatoire au droit commun, prévue par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation respectivement les dispositions quant aux baux commerciaux ne trouvent pas à s'appliquer au présent litige tendant à l'expulsion

de prétendus occupants sans droit ni titre. Le litige est dès lors à introduire par voie de citation et la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

Les parties demanderesses n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Les frais et dépens de l'instance sont à laisser à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par ces motifs

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

d i t la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) **irrecevable** ;

r e j e t t e la demande en allocation d'une indemnité de procédure et en **déboute** ;

l a i s s e les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Paul LAMBERT

(s.) Tom BAUER